



Grupa Kapitałowa Orbis

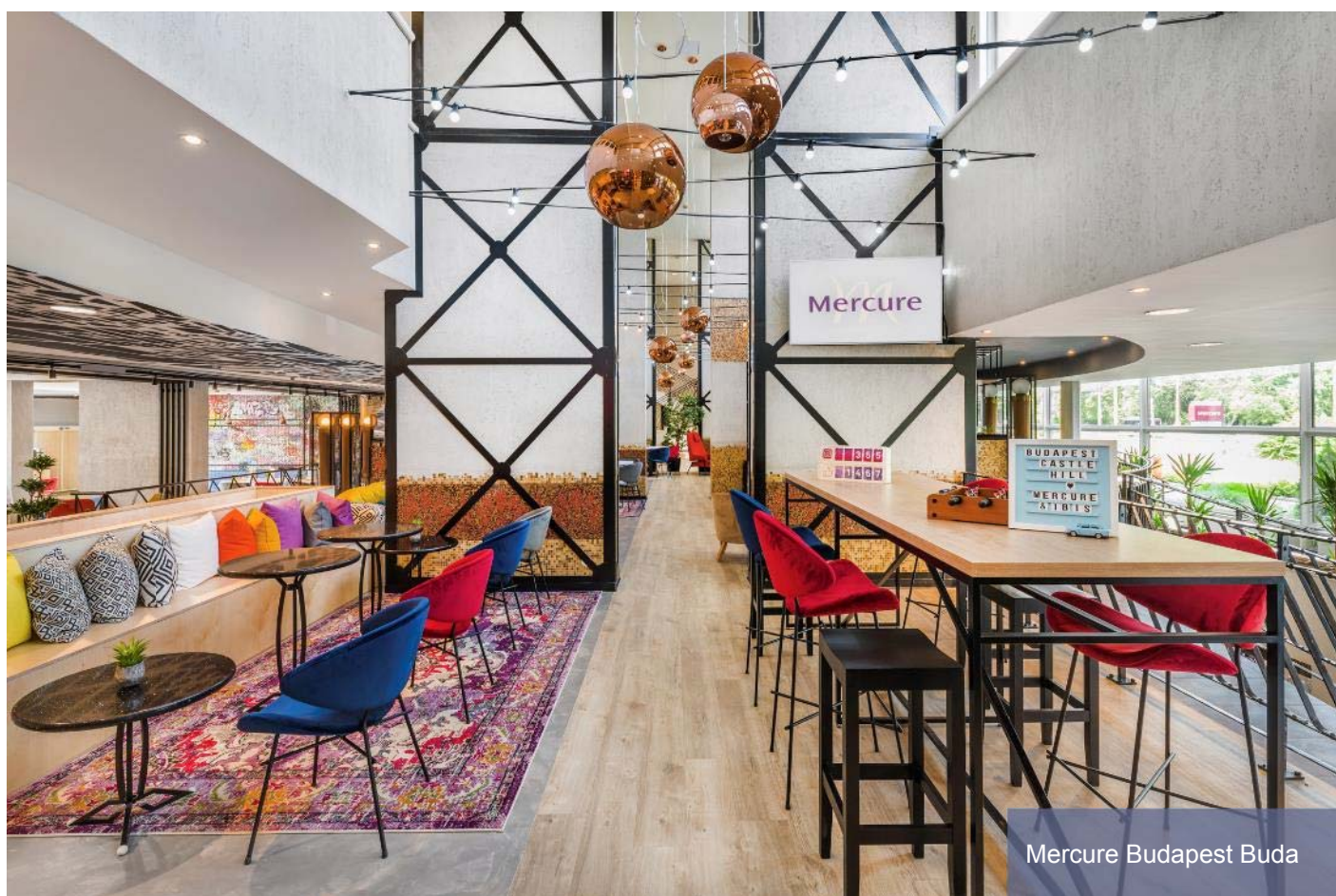
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2019 ROKU



Spis treści

1	KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU ZA I PÓŁROCZE 2019 ROKU	3
2	CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS	6
2.1	GRUPA ORBIS W PIGUŁCE	6
2.2	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS	10
2.3	SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY ORBIS	11
2.4	BAZA HOTELOWA GRUPY ORBIS	12
2.5	KIERUNKI ROZWOJU GRUPY ORBIS	14
3	CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY	16
3.1	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE	16
3.2	RYNEK HOTELOWY – DALSZY WZROST ŚREDNIEJ CENY	18
3.3	DZIAŁANIA Z ZAKRESU SPOŁECZNEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI BIZNESU I ETYKI	19
3.4	PRACOWNICY	21
3.5	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY HOTELOWEJ ORBIS W II PÓŁROCZU 2019 ROKU	21
4	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS	24
4.1	ISTOTNE ZDARZENIA I PÓŁROCZA 2019 ROKU	24
4.2	WYNIKI FINANSOWE GRUPY ORBIS	26
4.3	WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU GEOGRAFICZNYM	29
4.4	WYNIKI FINANSOWE W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	33
4.5	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	34
4.6	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	36
4.7	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	36
4.8	NAKŁADY INWESTYCYJNE	37
4.9	ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	39
4.10	PROGNOZA WYNIKU OPERACYJNEGO EBITDA W 2019 ROKU	40
5	RYZYKO DZIAŁALNOŚCI	42
5.1	RYZYKO BIZNESOWE	42
5.1.1	RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ I STANEM BRANŻY HOTELOWEJ	42
5.1.2	RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ	42
5.1.3	RYZYKO WYNIKAJĄCE ZE WSPÓŁPRACY Z AGENCJAMI I POŚREDNIKAMI TURYSTYCZNYMI	42
5.2	RYZYKO FINANSOWE	42
5.2.1	RYZYKO WALUTOWE	43
5.2.2	RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ	43
5.2.3	RYZYKO KREDYTOWE	43
5.2.4	RYZYKO PŁYNNOŚCI	44
5.2.5	RYZYKO CENOWE	44
5.3	RYZYKO PRAWNE	44
5.4	RYZYKO UTRATY REPUTACJI	45
5.5	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI	45
5.5.1	RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI Z PRZYCZYN INNYCH NIŻ NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	45
5.5.2	RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	45
6	INFORMACJE DODATKOWE	47
6.1	NOTOWANIA AKCJI	47
6.2	STRUKTURA AKCJONARIATU	47
6.3	WŁADZE STATUTOWE EMITENTA	49
6.4	PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	49
6.5	RELACJE INWESTORSKIE	50
6.6	SPRAWY SPORNE	50
6.7	TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	50
6.8	UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA	50
	ZAŁĄCZNIK NR 1: WSKAŹNIKI OPERACYJNE GRUPY ORBIS	51
	HOTELE WŁASNE	51
	HOTELE ZARZĄDZANE I FRANCYZOWANE	53
	ZAŁĄCZNIK NR 2: SŁOWNIK TERMINÓW	55
	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	57

KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU ZA I PÓŁROCZE 2019 ROKU



1 KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU ZA I PÓŁROCZE 2019 ROKU

- Zmiana modelu biznesowego Spółki - koncentracja na portfelu nieruchomości
- Bardzo dobre wskaźniki operacyjne w regionie Europy Wschodniej (wzrost wskaźnika RevPAR o 5,0% w ujęciu porównywalnym)
- Wzrost EBITDA do poziomu 218,8 mln zł (wzrost o 19,3% według danych porównywalnych)
- Podpisanie 12 nowych umów franczyzy i o zarządzanie (prawie 1 600 nowych pokoi)
- Aon uznał spółkę Orbis za „Najlepszego Pracodawcę w Polsce” już drugi rok z rzędu

Rok 2019 jest okresem o wyjątkowym znaczeniu dla Orbis S.A. Po przeprowadzeniu kompleksowych analiz Spółka zdecydowała się na podział przedsiębiorstwa na dwie linie biznesowe – tzw. „lekką” i „ciężką”, co stanowi naturalny krok, obserwowany w rozwoju międzynarodowych grup hotelarskich. Decyzja ta została podjęta z uwagi na szybki rozwój tzw. „lekkich aktywów”, czyli sieci hoteli poprzez zawieranie umów o zarządzanie i franczyzy (już niemal 50% całej sieci) oraz różnice pomiędzy modelem biznesowym Orbis i Accor (naszym strategicznym partnerem).

Dzięki podziałowi na dwie linie biznesowe Orbis będzie w stanie wycenić tę część swojego przedsiębiorstwa, która jest prowadzona w oparciu o model „asset light” w związku z jej sprzedażą do Accoru i skupić całą uwagę na swojej podstawowej działalności, tj. na „aktywach ciężkich”, będących w „DNA” Spółki. Po zakończeniu transakcji sprzedaży, Orbis posiadający 73 własne hotele, będzie gotowy rozpocząć okres dalszego rozwoju według nowego modelu działania. Zważywszy, że Accor ogłosił zamiar zbycia całości należących do niego akcji w spółce Orbis, jesteśmy przekonani, że nasi nowi akcjonariusze będą wspierali wypracowaną strategię rozwoju Spółki. Choć profil działalności naszej Spółki ulega przekształceniu, jej trzy najważniejsze filary pozostają niezmiennie: osiągnięte wyniki (*Performance*), rozwój sieci hoteli (*Portfolio*) i nasi pracownicy (*People*).

Wyniki

Wyniki I półrocza 2019 roku potwierdzają skuteczność naszej strategii. Wskaźniki osiągnięte w całym regionie Europy Wschodniej utrzymywały się na wysokim poziomie (zwiększenie wskaźnika RevPAR o +5,0% w ujęciu porównywalnym, przy różnych poziomach wzrostu w zależności od kraju: +4,0% w Polsce, +8,5% na Węgrzech i 4,3% w Czechach). Głównym motorem wzrostu pozostawała średnia cena, która wzrosła w całej Grupie o +4,4% w ujęciu porównywalnym.

Skonsolidowane przychody w I półroczu 2019 roku sięgnęły 666,1 mln zł, co stanowi wzrost o 4,8% w ujęciu like-for-like. EBITDA Grupy Orbis wyniosła 218,8 mln zł, odnotowując wzrost o 19,3% w ujęciu porównywalnym. Wzrosty obserwowane w I półroczu, tzn. zwiększenie marży operacyjnej o +4,0 p.p. z działalności kontynuowanej, potwierdziły pozytywny trend wyników osiągniętych przez Spółkę.

Portfolio

Sieć naszych hoteli nadal rośnie w szybkim tempie. W pierwszej połowie 2019 roku otwarto 3 nowe obiekty: Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery By Sofitel (64 pokoje) i Mercure Sibiu Airport w Rumunii (85 pokoi), oba działające na podstawie umów franczyzy. Trzecim nowym hotelem jest zarządzany - ibis Tallinn (190 pokoi), którym weszliśmy na nowy rynek w Estonii. W tym samym czasie Orbis zawarł 12 nowych umów „asset light” obejmujących prawie 1 600 pokoi w hotelach, które zostaną otwarte w latach 2020-2022. Nowe umowy wzmocniły solidne plany naszego dalszego rozwoju, które przewidują 49 nowych hoteli (niemal 6 800 pokoi). W I półroczu 2019 roku rozpoczęła się także budowa nowego ibis Styles Szczecin (161 pokoi), który przyjmie pierwszych gości w przyszłym roku. Kontynuujemy także modernizację naszych hoteli mając nieustannie na uwadze nasz główny cel, jakim jest umożliwienie naszym gościom przeżycie niezapomnianych wrażeń podczas pobytu. W okresie I półrocza prowadziliśmy modernizacje hoteli Mercure Budapest Buda i Mercure Budapest Korona oraz zakończyliśmy modernizacje hoteli Sofitel Warsaw Victoria i ibis & Novotel Poznań Center. Łączny koszt nakładów kapitałowych (capex) wyniósł 80,8 mln zł.

Ludzie

W naszej Grupie priorytetem są ludzie i ich potrzeby stąd ważnym elementem naszych działań jest docenianie naszych pracowników. W pierwszej połowie 2019 roku Spółka wprowadziła nową kampanię w ramach programu Heartist mającą na celu nawiązywanie wyjątkowych relacji z gośćmi, aby zapewnić im niezapomniane pozytywne wrażenia z pobytu w hotelu. Kampania ta umożliwia w całej Grupie, w ramach każdej marki, tworzenie wyjątkowych relacji pomiędzy gośćmi i pracownikami. Podejmowane przez nas działania na rzecz pracowników sprawiły, że już drugi rok z rzędu Aon przyznał Spółce tytuł Najlepszego Pracodawcy w Polsce. Zmniejszyła się także rotacja pracowników na głównych rynkach, tj. w Polsce i na Węgrzech. Ponadto, w pierwszej połowie 2019 roku wspieraliśmy transformację Grupy poprzez tworzenie nowej organizacji zarówno ramach naszej linii inwestycyjnej, jak i usługowej.

Nasze otoczenie się zmienia, lecz Orbis pozostaje silnym regionalnym liderem i nadal wzmacnia swoje wyniki zarówno operacyjne, jak i finansowe. Po raz kolejny dzięki zaangażowaniu i profesjonalizmowi nasze zespoły udowodniły, że stanowią siłę napędową rozwoju Grupy Orbis. Z optymizmem spoglądamy w przyszłość i potwierdzamy prognozę naszych wyników opublikowaną w czerwcu.

CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS



Mercure Budapest Korona

2 CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS

2.1 Grupa Orbis w pigułce

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. Realizujemy strategię rozwoju sieci 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.

Korzystamy z innowacyjnych rozwiązań, by podnosić poziom naszej doskonałości operacyjnej. W dobie dygitalizacji i globalizacji goście hotelowi na całym świecie w równym stopniu cenią sobie cyfrowe udogodnienia co lokalizację hoteli, standard obsługi czy wyposażenie pokoju. Stawiamy także na działalność F&B - jest to 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.

W branży hotelarskiej kluczową rolę odgrywają pracownicy. Kładziemy szczególny nacisk na kulturę zarządzania i kapitał ludzki...

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 13 krajach, z możliwością dalszej ekspansji w kolejnych 3 krajach regionu. Jesteśmy wyłącznym licencjodawcą marek Accor w 16 krajach, w tym w Bośni i Hercegowinie, Bułgarii, Chorwacji, Czarnogórze, Czechach, Estonii, na Litwie, Łotwie, Macedonii, Mołdawii, Polsce, Rumunii, Serbii, Słowacji, Słowenii i na Węgrzech.

102 hotele w Europie Środkowo-Wschodniej
23 hotele w Europie Południowo-Wschodniej
11 hoteli w krajach Bałtyckich

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



Najważniejsze osiągnięcia w I połowie 2019 roku

684,1 mln zł (+1,2%)

przychody netto ze sprzedaży

223,3 mln zł (+15,7%)

EBITDA operacyjna

3,0% wzrost RevPAR

Wyniki finansowe omówiono na stronach 23-40 Sprawozdania.

Przedstawione w raporcie wyniki finansowe za 2019 rok oraz okresy porównywalne dotyczą działalności kontynuowanej chyba, że podano inaczej.

Nasze marki



**W Grupie Orbis 4 hotele,
1,0 tys. pokoi**

Autentyczne, luksusowe hotele z francuską duszą

Marka międzynarodowa, luksusowa, niezestandaryzowana. 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 4 hotele,
380 pokoi**

Luksusowe hotele butikowe, inspirujące i niepowtarzalne

Marka klasy wyższej, międzynarodowa i niezestandaryzowana. 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,
5,1 tys. pokoi**

Modern Easy Living

Marka klasy średniej, międzynarodowa, zestandaryzowana. 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 35 hoteli,
5,7 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 apartotele kategorii średniej położone w centrach dużych miast; Adagio access – marka ekonomiczna apartotele położonych w pobliżu centrów miast; Adagio premium – luksusowe apartotele.



**W Grupie Orbis 36 hoteli,
5,5 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 hotele,
2,6 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.



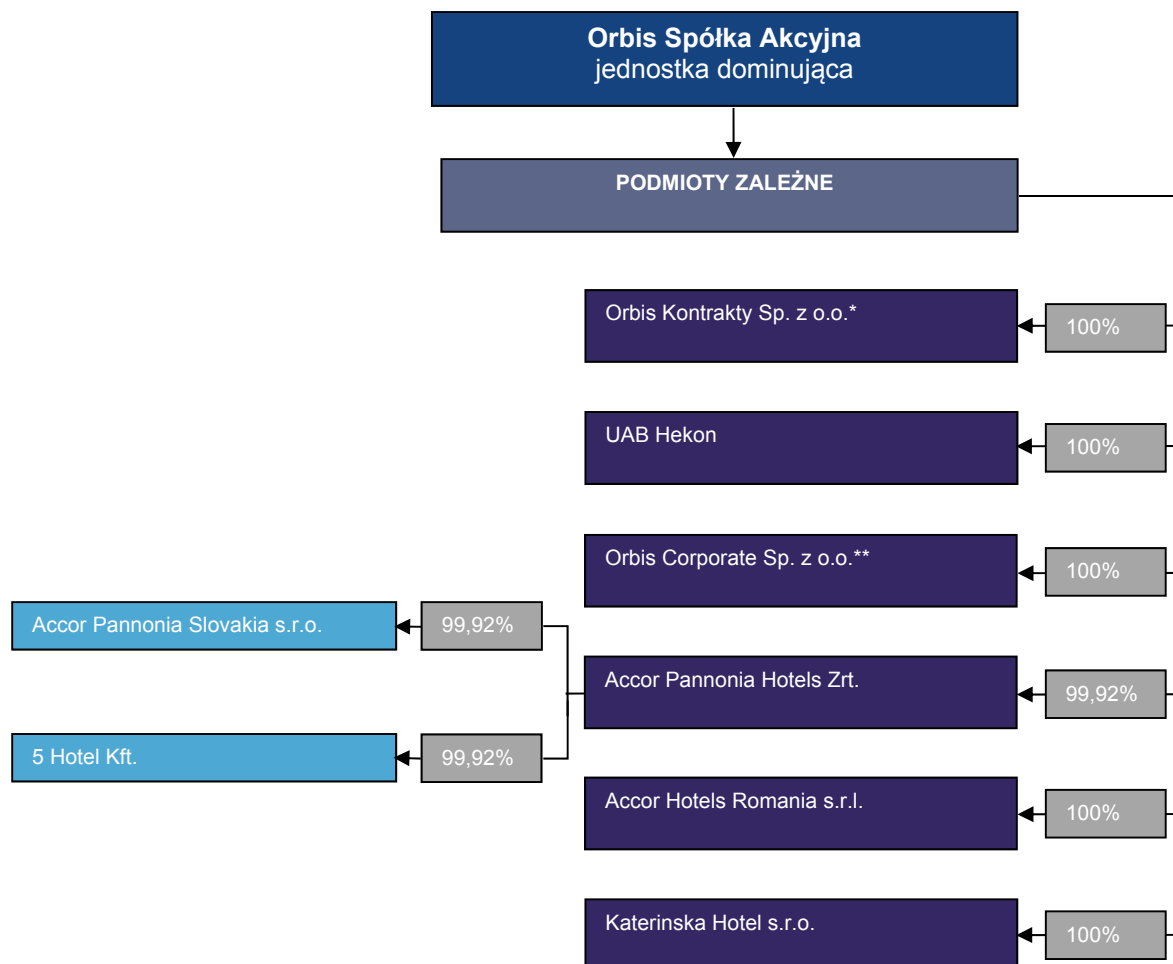
**W Grupie Orbis 9 hoteli,
1,2 tys. pokoi**

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.

2.2 Struktura Grupy Kapitałowej Orbis

Na dzień 30 czerwca 2019 roku struktura Grupy Kapitałowej Orbis przedstawiała się następująco:



* Wyniki oraz aktywa i zobowiązania spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. zakwalifikowane zostały do działalności zaniechanej

** Spółka wyłączona z konsolidacji, nie prowadzi działalności gospodarczej

W I półroczu 2019 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Orbis.

2.3 Spółki należące do Grupy Orbis

Działalność w Polsce

W Polsce działalność hotelową prowadzi spółka Orbis S.A.

Według stanu na 30 czerwca 2019 roku, Grupa posiadała na polskim rynku 74 obiekty hotelowe z bazą 12 497 pokoi. Najwięcej z nich działało w następujących miastach:

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

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 dzień 30 czerwca 2019 roku 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 30 czerwca 2019 roku prowadził 19 hoteli z 3 537 pokojami. 16 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.

Działalność w Czechach

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa posiadała na rynku czeskim 7 hoteli z 1 277 pokojami. 5 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 30 czerwca 2019 roku, w pozostałych krajach regionu sieć hoteli Orbis przedstawiała się następująco:

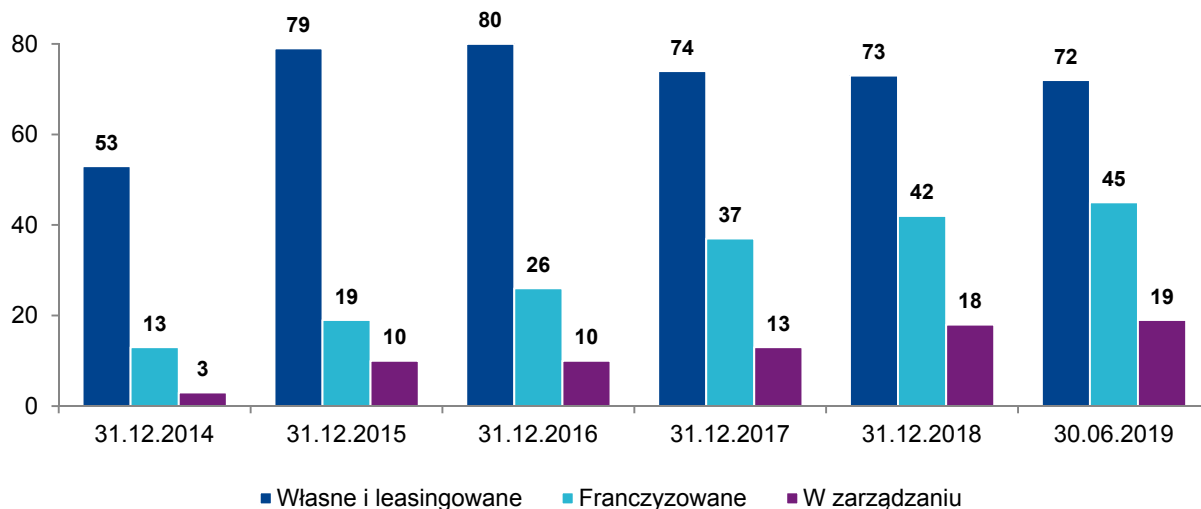
- Rumunia: dwanaście hoteli, które miały w sumie 1 735 pokoi. Siedem z nich działało w Bukareszcie, w tym hotel marki Pullman,
- Litwa: sześć hoteli, w tym trzy w Wilnie. Łącznie posiadały 731 pokoi,
- Łotwa: cztery hotele w Rydze, które miały w sumie 498 pokoi,
- Bułgaria: dwa hotele w Sofii z 262 pokojami,
- Słowacja: dwa hotele zlokalizowane w Bratysławie, dysponujące w sumie 295 pokojami,
- Macedonia: dwa hotele w Skopje, jeden w Tetovo z 258 pokojami,
- Serbia: jeden hotel w Belgradzie z 73 pokojami,
- Bośnia i Hercegowina: trzy hotele z 431 pokojami, w tym dwa w Sarajewie,
- Słowenia: dwa hotele w Mariborze z 147 pokojami,
- Estonia: jeden hotel w Tallinie z 190 pokojami.

Wyniki finansowe i wskaźniki operacyjne poszczególnych krajów zostały przedstawione w punkcie 4.3.

2.4 Baza hotelowa Grupy Orbis

Grupa Orbis jest największym operatorem hotelowym w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej. Na koniec czerwca 2019 roku sieć Grupy składała się w sumie z 136 hoteli, dysponujących 21,9 tys. pokoi. Większość z nich (74 obiekty) funkcjonuje w Polsce.

Liczba hoteli Grupy Orbis



Baza hotelowa	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019/ 31.12.2018	30.06.2019/ 30.06.2018
Liczba hoteli, w tym:	136	133	127	2,3%	7,1%
Hotele własne i leasingowane	72	73	72	-1,4%	0,0%
Hotele w zarządzaniu	19	18	16	5,6%	18,8%
Hotele franczyzowane	45	42	39	7,1%	15,4%
Liczba pokoi, w tym:	21 931	21 675	20 904	1,2%	4,9%
Hotele własne i leasingowane	14 132	14 385	14 050	-1,8%	0,6%
Hotele w zarządzaniu	2 864	2 658	2 429	7,8%	17,9%
Hotele franczyzowane	4 935	4 632	4 425	6,5%	11,5%

Zmiana ilości hoteli zarządzanych w I półroczu 2019 roku wynika z otwarcia w czerwcu 2019 roku hotelu ibis Tallin Center w Estonii. Zmiana ilości hoteli własnych nastąpiła na skutek sprzedaży i franczyzy zwrotnej hotelu ibis budget Toruń. Na zmianę ilości hoteli franczyzowanych wpłynęło dodatkowo otwarcie dwóch nowych hoteli: Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery By Sofitel oraz Mercure Sibiu Airport w Rumunii.

Na zmianę ilości hoteli w porównaniu do 30 czerwca 2018 roku wpłynęły dodatkowo:

a) otwarcie nowych hoteli własnych:

- ibis Vilnius na Litwie (sierpień 2018),
- ibis Styles Warszawa Centrum (listopad 2018),
- ibis Poznań (grudzień 2018),

b) transakcje sprzedaży i franczyzy zwrotnej poniższych hoteli:

- Mercure Cieszyn (we franczyzie od sierpnia 2018),
- ibis Styles Bielsko-Biała (we franczyzie od sierpnia 2018),

c) transakcja sprzedaży i umowy zwrotnej o zarządzanie hotelu ibis Pilzno w Czechach (w zarządzaniu od sierpnia 2018 roku),

d) rozpoczęcie działalności w ramach podpisanych umów franczyzowych poniższych hoteli:

- ibis Styles Sarajevo w Bośni i Hercegowinie (listopad 2018),
- ibis Styles Warszawa West (grudzień 2018),

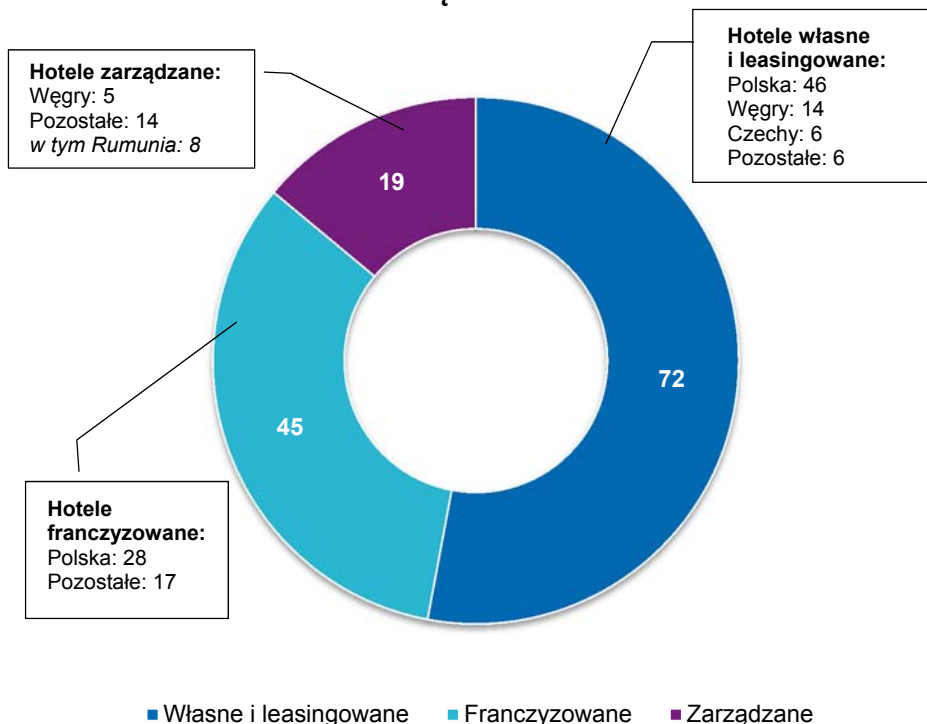
e) otwarcie nowych hoteli w ramach umów o zarządzanie:

- ibis Styles Bucharest Erbas w Rumunii (sierpień 2018),
- ibis Styles Budapest City West na Węgrzech (grudzień 2018),

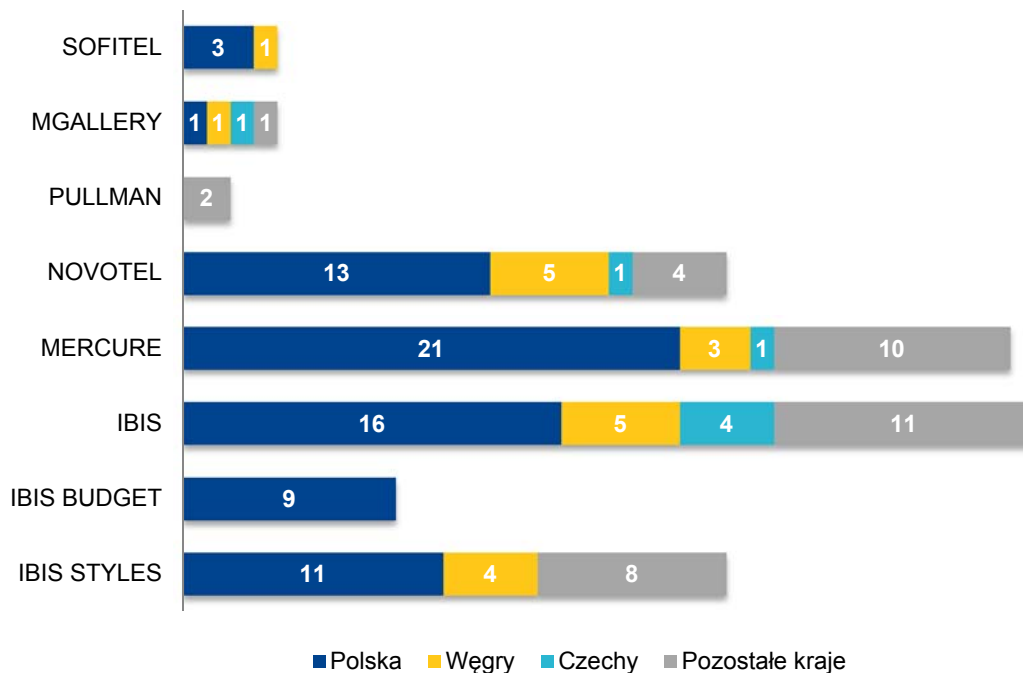
f) nabycie hotelu Mercure Bucharest w Rumunii, który do dnia nabycia był hotelem zarządzanym (lipiec 2018),

g) zakończenie współpracy w ramach umowy franczyzowej z hotelem Mercure Mrągowo Resort & SPA (z końcem września 2018 roku).

Liczba hoteli w Grupie Orbis wg formy zarządzania



Liczba hoteli w Grupie Orbis w podziale na marki



2.5 Kierunki rozwoju Grupy Orbis

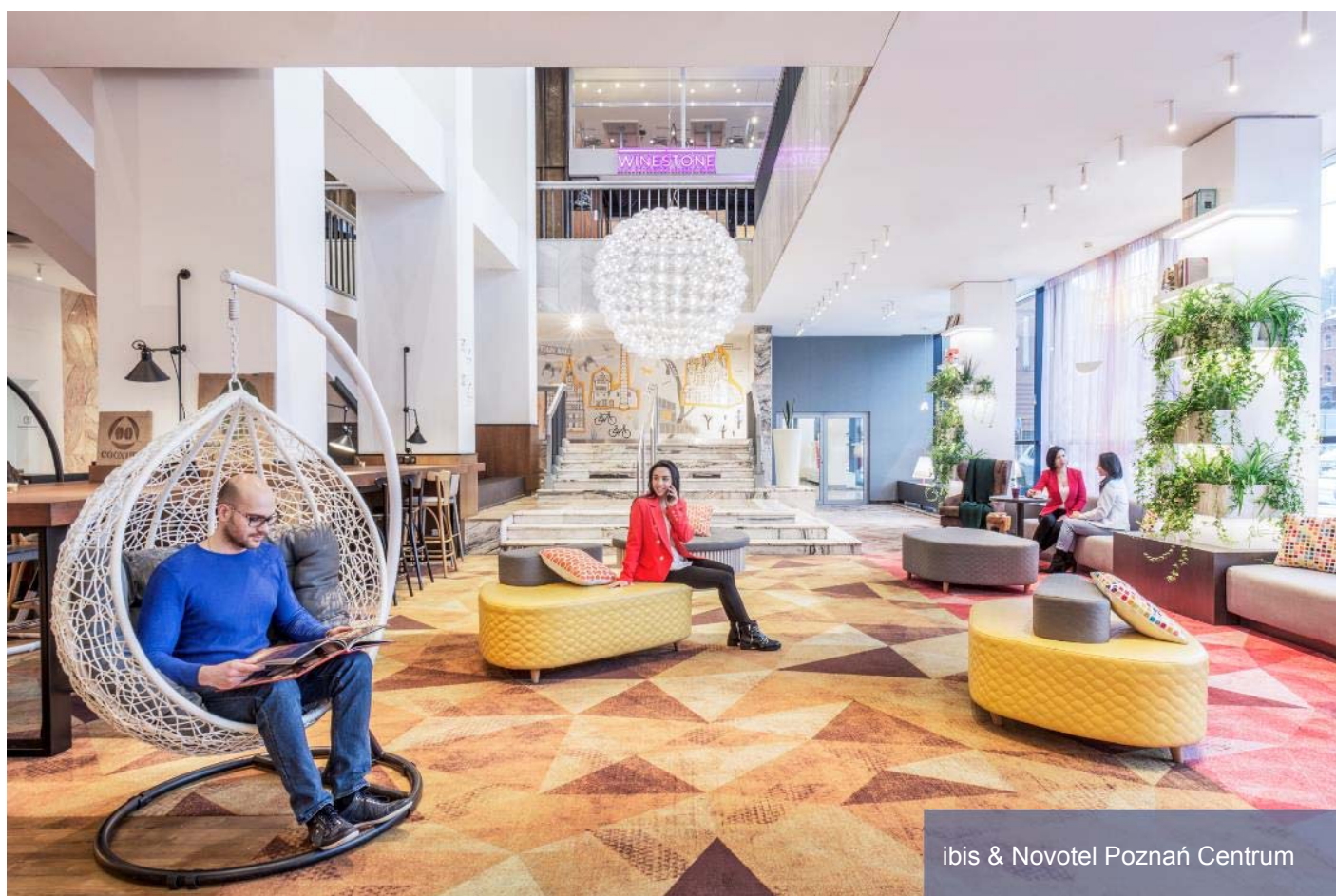
Strategiczna transformacja

W 2012 roku podpisując umowę o zarządzanie hotelem ibis Kaunas na Litwie, Orbis wdrożył model asset light. Od tego czasu Spółka rozwija swoją sieć hoteli we wszystkich modelach operacyjnych: poprzez budowę i kupno nowych hoteli oraz umowy asset light. Dzisiaj Orbis jest liderem rynku ze 136 hotelami w 13 krajach, z podziałem na hotele własne i leasingowane (53%) oraz zarządzane i franczyzowe (47%). Przez cały ten okres i od 20 lat Orbis jest wspierany przez partnera strategicznego i głównego akcjonariusza Accor. Biorąc pod uwagę nową, zrównoważoną strukturę sieci hotelowej, Spółka przeanalizowała dostosowanie organizacji, aby skoncentrować się na relacjach z gośćmi i partnerami biznesowymi. Orbis musi wziąć pod uwagę nowe otoczenie, perspektywy rozwoju oraz wyniki wezwania na akcje Spółki i deklarację Accoru dotyczącą koncentracji na modelu asset light. Orbis, dzieląc swój model biznesowy na dwie części, będzie w stanie wycenić część lekką poprzez jej sprzedaż do Accoru i skupić całą swoją uwagę na podstawowej działalności związanej z nieruchomościami hotelowymi, która stanowi jego DNA. Po dokonaniu tego podziału, Orbis będzie wiodącym właścicielem hoteli w Polsce i w Europie Wschodniej (z 73 hotelami własnymi) i będzie gotowy do rozpoczęcia okresu wzrostu wspieranego przez nowego właściciela dzielącego tę samą strategię. Aby utrzymać wysoką jakość obsługi Orbis podpisze umowę z Accorem o zarządzanie dla każdego hotelu.

Orbis koncentruje się na selektywnej strategii inwestycyjnej ukierunkowanej na 3 podstawowe obszary geograficzne:

- Kluczowe miasta, w których Orbis jest już uznanym liderem (Warszawa, Kraków, Praga, Budapeszt) - konsolidacja wiodącej pozycji Orbisu z ograniczonym ryzykiem spadku;
- Rynki główne, na których Orbis nie prowadzi działalności (Tallinn, Ryga, Wilno, Bukareszt) - dywersyfikacja ekspozycji Orbisu;
- Rynki podrzędne (np. 2 polskie miasta, Belgrad, Zagrzeb, Ljubljana, Cluj itp.) - selektywne podejście do rozwoju ukierunkowane na najlepsze lokalizacje.

CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY



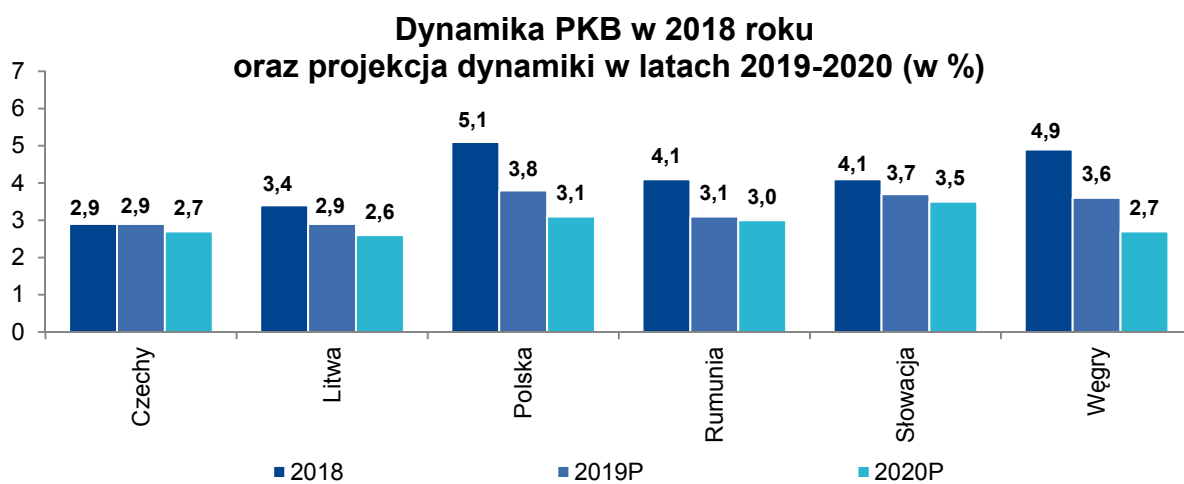
ibis & Novotel Poznań Centrum

3 CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

3.1 Otoczenie makroekonomiczne

Dalsze wzrosty

Prognozuje się, że wzrost gospodarczy w 2019 roku nie będzie już tak silny jak w latach ubiegłych, osłabiony przez gorsze otoczenie zewnętrzne i rosnące ograniczenia mocy wytwórczych. Mimo to prognozy wzrostu na 2019 rok zostały zrewidowane w górę na koniec I półrocza 2019 roku, po silnych wynikach pierwszego kwartału. Prognozuje się, że średni wzrost PKB w regionie krajów, w których działa Orbis w 2019 roku osiągnie poziom 3.3%. Gospodarka krajów Europy Środkowo-Wschodniej powinna pozostać silna, wspierana przez rosnący popyt krajowy, korzystający z ciągłej absorpcji funduszy z Unii Europejskiej, korzystnych warunków finansowania i znacznych wzrostów płac.



Źródło: Międzynarodowy Fundusz Walutowy, *World Economic Outlook*

Spowolnienie aktywności sektora wytwórczego

Po bardzo dobrym 2018 roku, aktywność sektora wytwórczego nieznacznie spadła. W pierwszych miesiącach 2019 roku w Polsce i Czechach wartości wskaźnika PMI oceniającego koniunkturę gospodarczą utrzymywała się poniżej 50 punktów (odpowiednio 48,4 i 45,9 na koniec czerwca 2019 roku). Na Węgrzech natomiast cały czas obserwowane jest ożywienie gospodarcze i wskaźnik PMI utrzymuje się na pozytywnym poziomie – 54,4 na koniec półrocza 2019 roku. Koniunktura w Europie także spadła poniżej 50 punktów (wskaźnik PMI w Eurolandzie wyniósł 47,6 na koniec czerwca 2019 roku).

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 – 5,4%, Czechach – 2,6%, Rumunii – 2,9% i na Węgrzech – 3,4%). Niskie bezrobocie i deficyt pracowników sprawiają, że pracodawcy, aby przyciągnąć i zatrzymać pracowników, muszą znacznie podnosić wynagrodzenia, co powoduje kurczenie się marż.

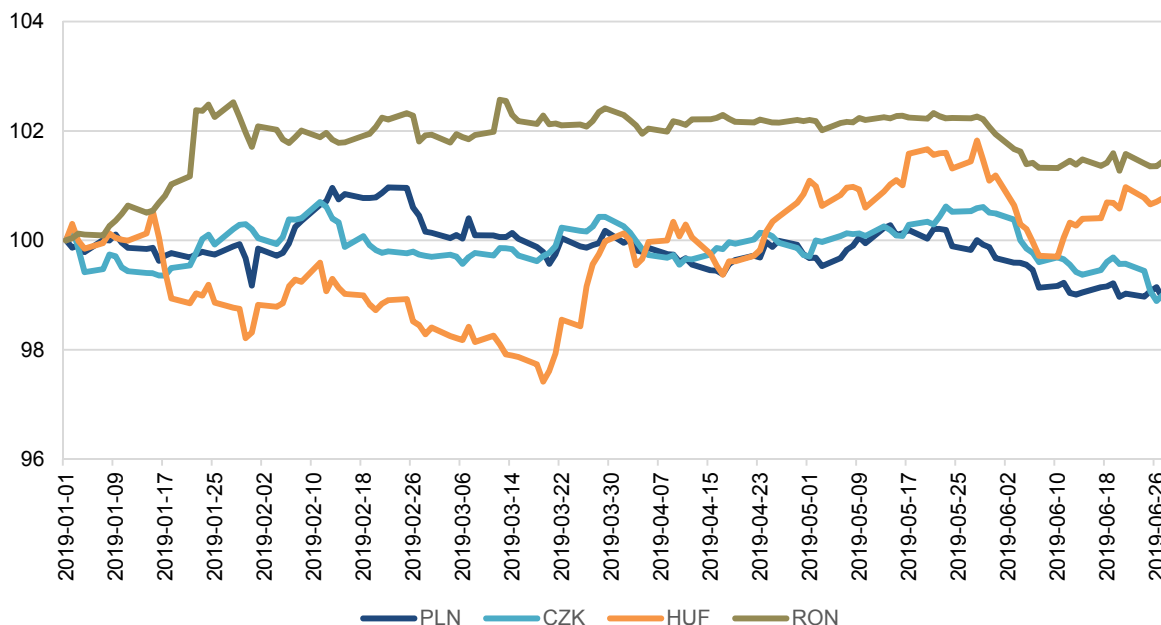
Inflacja na stabilnym poziomie

W tym roku inflacja pozostaje w dużej mierze stabilna, napędzana przez znaczny wzrost płac, silny popyt wewnętrzny i rosnące ceny żywności. Na tle zasadniczo stabilnej inflacji, łagodnego popytu zewnętrznego i łagodnej polityki monetarnej banki centralne w Polsce, na Węgrzech i w Czechach utrzymały poziom stóp na ostatnich swoich posiedzeniach. Stopa inflacji w Polsce na koniec drugiego kwartału wzrosła do poziomu 2,6%. Podobnie niskie poziomy indeksu CPI były odnotowane na Węgrzech i w Czechach, odpowiednio 2,7% i 2,0%. Wzrost gospodarczy, presja płacowa i wyższe ceny surowców będą napędzać presję inflacyjną w przyszłości.

Oslabienie na rynku walut względem EUR w ostatnich miesiącach

W ostatnim czasie waluty regionu zyskały nieco na wartości w stosunku do EUR. Rosnące oczekiwania na obniżki stóp przez FED skłoniły inwestorów do sprzedaży dolarów amerykańskich i kupowania walut regionalnych, podczas gdy rosnące napięcia między instytucjami UE a Włochami jeszcze bardziej osłabiły euro. Waluty regionu Europy Wschodniej powinny pozostać zasadniczo stabilne w przyszłości, wspierane solidnym wzrostem kompensującym słabsze salda na rachunku obrotów bieżących. Kurs PLN/EUR oscylował wokół poziomu 4,30 zł, CZK/EUR wokół 25,60 CZK, a węgierskiego forinta wokół poziomu 320 HUF.

**Notowania walut względem EUR
(kursy z 1 stycznia 2019 roku = 100,0%)**



Źródło: Thomson Reuters

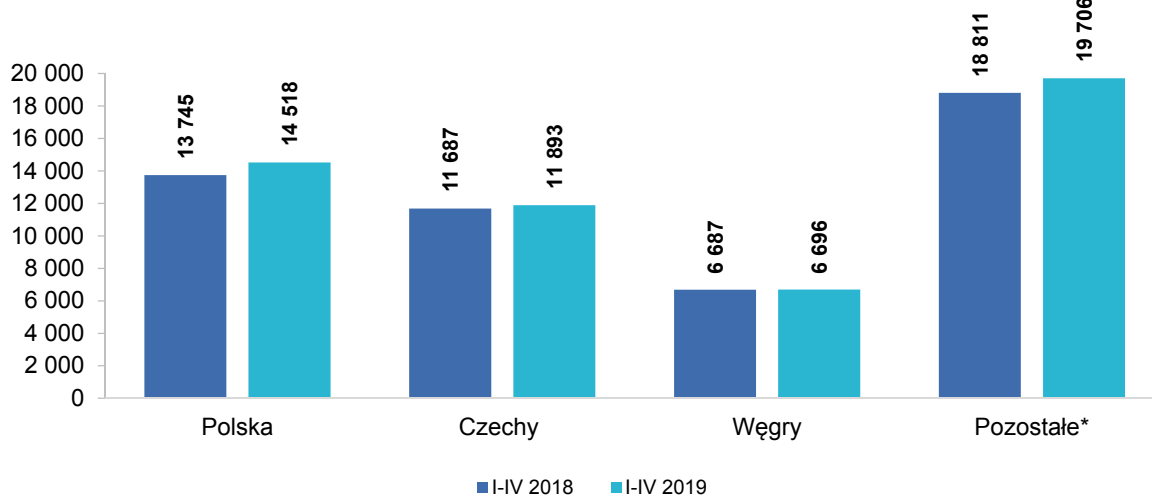
Prognozy wskazują na wyhamowanie wzrostu

W 2019 roku wzrost regionalny będzie spowalniał, ale powinien nadal pozostać na zdrowym poziomie. Pomimo stopniowego wyhamowania gospodarki wydatki konsumpcyjne będą dalej rosły, napędzane przez dynamiczny wzrost płac i silny rynek pracy. Inwestycje będą także rosły, ale wzrost będzie mniejszy z powodu spadku napływu funduszy z UE. Spowolnienie w strefie euro i w globalnym handlu mogą doprowadzić do osłabienia branż zorientowanych na eksport w regionie. Wyraźna słabość gospodarcza w strefie euro zaburza długofalową pozytywną perspektywę wzrostu gospodarczego w regionie Europy Wschodniej. Prognozuje się, że średni wzrost gospodarczy w tym regionie osiągnie poziom +3,3% w 2019 roku i 3,1% w 2020 roku.

3.2 Rynek hotelarski – dalszy wzrost średniej ceny

Mimo wysokiej bazy wypracowanej w roku ubiegłym, w I półroczu 2019 roku wskaźniki operacyjne hoteli działających w głównych miastach Europy Środkowo-Wschodniej poprawiły się.

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

W większości krajów, w których Grupa Orbis prowadzi działalność motorem wzrostu była średnia cena. Spośród miast, w których zlokalizowane są hotele Grupy Orbis, najwyższy wzrost średniej ceny w porównaniu do poprzedniego roku zanotowano w Bukareszcie (+12,3%), Budapeszcie (+5,9%) i Trójmieście (+5,7%). Bukareszt osiągnął również najwyższy (na poziomie +14,3%) przyrost wskaźnika RevPAR. W Polsce najwyższy wzrost odnotowały hotele wrocławskie, tj. +12,4% wzrostu RevPAR. Największe spadki przychodów obserwowano w Poznaniu i Wilnie, odpowiednio -10,8% i -13,7% ze względu na wysoką bazę z roku ubiegłego. Frekwencja ukształtowała się w okolicach poziomu z roku poprzedniego.

3.3 Działania z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu i etyki

Publikacja raportu niefinansowego za 2018 rok

W I półroczu br., Spółka opublikowała raport niefinansowy dający wgląd w kwestie związane z ekologią i zagadnieniami społecznymi. Raport został opracowany w standardach GRI, obejmuje 2018 rok i jest kontynuacją raportów niefinansowych z 2016 i 2017 roku, które były i nadal są pierwszymi tego typu opracowaniami stworzonymi w branży hotelarskiej w Polsce. Raport w języku polskim i angielskim oraz tzw. „factsheet” są dostępne na stronie orbis.pl pod niniejszym linkiem: <https://www.orbis.pl/raporty#raporty-pozafinansowe>

Koncentracja na programie Compliance, ochronie danych i przeciwdziałanie korupcji

W ramach „Karty Etyki i Społecznej Odpowiedzialności Biznesu” i mając na uwadze ewentualne nowe regulacje prawne wprowadzone w polskim prawie, Spółka koncentrowała się na ulepszaniu systemu ochrony danych i systemu zarządczego zapobiegającego występowaniu przypadków korupcji i łapownictwa w całej Grupie, na każdym poziomie działalności – zarówno na poziomie operacyjnym, jak i korporacyjnym.

Planet 21, działania na rzecz pozytywnego hotelarstwa

Program zrównoważonego rozwoju Planet 21 jest narzędziem stworzonym dla hotelarzy, które można łatwo wdrożyć w każdym hotelu czy ośrodku wypoczynkowym, działającym pod jedną z marek grupy Accor. Program skupia się na 6 ważnych obszarach codziennego życia hotelu: gościach, partnerach, społeczności lokalnej, budownictwie niskoemisyjnym, zdrowym i zrównoważonym jedzeniu oraz ludziach (w tym pracownikach). W I połowie tego roku, hotele koncentrowały się na realizacji i polepszeniu wyników programu Planet 21 dzięki całorocznemu systemowi raportowania, który pozwala hotelom na bieżące śledzenie postępów każdego hotelu z osobna.

W ramach działań edukacyjnych, na przełomie kwietnia i maja, blisko 1 000 pracowników hoteli i Biura Zarządu wzięło udział w „Planet 21 Day” – dniu, w którym zwracamy uwagę na kwestie związane z: ochroną środowiska, zdrowym jedzeniem, zdrowiem, ograniczeniem marnowania jedzenia i pomocą lokalnym społecznościom. W Polsce, hotele Grupy Orbis zaangażowały się w akcję Trash Challenge polegająca na szybkim uprzątnięciu śmieci ze stref zieleni i nominowaniu kolejnego hotelu, który podejmie to działanie. Hotele w Warszawie i Budapeszcie postanowiły sfinansować założenie nowych uli i miododajnych ogrodów dla stołecznych pszczół. W ramach działań edukacyjnych, biuro wsparcia w Budapeszcie zaangażowało się także w organizację ekspozycji zdjęć i profesjonalnych warsztatów ze znanym węgierskim fotografem natury Mate Bence. Ponadto, pracownicy hoteli w Czechach i na Słowacji zorganizowali niezapomniany dzień dziecka dla 26 podopiecznych z domu dziecka w miejscowości Solenice, z którym firma współpracuje już od kilku lat.

Realizacja programu Plan for the Planet i Do Not Clean My Room

Blisko 70% hoteli w Grupie Orbis przekazuje 50% oszczędności wygenerowanych przez ponowne użycie ręczników na program Plant for the Planet. Fundusze te zasilają dwa projekty w regionie – projekt „Kosztela” realizowany z Fundacją AgriNatura w Polsce, dzięki któremu w pierwszej połowie tego roku zasadzono kolejne 3 000 organicznych drzewek owocowych (w sumie ponad 17 500 organicznych sadzonek trafiło do polskich ekologów) oraz zalesianie Transylwanii z fundacją Mihai Eminescu Trust, dzięki któremu ponad 2,3 milionów drzew zalesiło ten rejon Rumunii.

W I połowie tego roku, kolejne hotele dołączyły do programu Do Not Clean My Room zachęcającym gości - którzy pozostają na więcej niż jeden nocleg, do rezygnacji z pełnego sprzątnięcia pokoju (wynoszone są tylko śmieci i uzupełniane są zużyte kosmetyki), co z kolei redukuje zużycie wody i chemii.

Karta Zdrowej i Zrównoważonej Żywności

Hotele, dział zakupów oraz kadra zarządzająca została poinformowana o nowej Karcie Zdrowej i Zrównoważonej Żywności, która została uproszczona – zamiast 27 celów, firma postanowiła skupić się na 9 zobowiązaniach, które będą realizowane przez wszystkie hotele działające pod markami grupy Accor. Zmniejszenie marnotrawstwa żywności średnio o 30%, preferowanie lokalnych dostawców i produktów sezonowych, zwiększanie wyboru produktów bio i wspieranie eko-rolnictwa, dawanie pierwszeństwa dostawcom troszczącym się o dobrostan zwierząt, wykluczenie zagrożonych gatunków ryb, eliminacja plastików jednorazowego użytku, eliminacja problematycznych dodatków do żywności (zmniejszenie ilości tłuszczów i cukru w daniach), oferowanie kawy i herbaty ze zrównoważonych upraw oraz spełnianie zróżnicowanych potrzeb dietetycznych – oto 9 zobowiązań, które są sukcesywnie realizowane przez hotele Grupy Orbis i Accor w Polsce i Europie Wschodniej i które powinny być zrealizowane przed końcem 2020 roku.

Niskoemisyjne hotele - budownictwo ekologiczne i stała optymalizacja zużycia wody i energii

Ślad węglowy naszych hoteli wynika z konsumpcji energii, żywności i produkcji odpadów w bieżącej działalności hotelowej. W związku z powyższym, ciągle ograniczamy wpływ na zmiany klimatyczne poprzez budowę niskoemisyjnych hoteli w certyfikacji BREEAM – tak jak np. hotelu ibis Vilnius (Litwa) czy hotelu ibis Styles Szczecin Stare Miasto.

Ponadto, Orbis na bieżąco monitoruje i optymalizuje zużycie mediów w hotelach. Po 6 miesiącach 2019 roku realizacja wyznaczonych wskaźników redukcji zużycia przedstawiała się następująco:

Media – hotele będące własnością bądź będące w leasingu Orbisu w Polsce i na Litwie	Plan na 2019	Wykonanie 6 miesięcy 2019 (narastająco)
Redukcja wskaźnika zużycia wody	-1,5%	-2.1%
Redukcja wskaźnika zużycia energii bez korekty temperaturowej i frekwencyjnej	-1,9%	-7,0%
Redukcja wskaźnika zużycia energii z korektą temperaturową i frekwencyjną	-1,9%	-5,8%

Osiągnięte skorygowane wskaźniki po 6 miesiącach uwzględniają różnice ilości gości oraz warunków pogodowych w latach 2019 i 2018 w tym okresie.

Powyższe skutkowało osiągnięciem zmniejszenia kosztów:

Wartość oszczędności bez korekty (w zł)			Wartość oszczędności po korekcie (w zł)		
Woda	Energia ogółem	Razem	Woda	Energia ogółem	Razem
3 740	-841 801	-838 061	3 740	-914 917	-911 177

W hotelach własnych i zarządzanych na Węgrzech, Słowacji i w Bułgarii, konsumpcja wody i energii w I połowie 2019 roku zmniejszyła się o -5,5% i -2,4% (skorygowane wskaźniki konsumpcji wody i energii po 6 miesiącach uwzględniają różnice ilości gości oraz warunków pogodowych) w porównaniu do I półrocza 2018 roku.

Orbis – dalsza zmiana kultury organizacyjnej firmy i odpowiedzialny pracodawca

W I połowie 2019 roku kontynuowana była dalsza transformacja kulturowa firmy poprzez realizację kolejnej kampanii szkoleniowej programu Heartist™ - mającego na celu zapewnienie naturalnej i autentycznej atmosfery wśród pracowników podczas obsługi gości.

Orbis wprowadził i zakomunikował również zmiany organizacyjne w Spółce wynikające ze zmian korporacyjnych i podziału działalności na dwie linie biznesowe – tzw. asset heavy i asset light.

Pomimo, że rynek pracy w Europie Środkowo-Wschodniej jest nadal wymagający i konkurencyjny, w I połowie tego roku na Węgrzech poziom rotacji pracowników w hotelach zaczął spadać, a w Polsce wskaźnik ten obniża się trzeci rok z rzędu.

Ponadto, po 66 latach pracy centrali przy ul. Brackiej 16 w Warszawie, biuro firmy przeniesiono do nowej lokalizacji i zastosowano nową aranżację biur kierując się funkcjonalnością i ergonomią pracy. Ważne było również to, aby pracownicy centrali, przyzwyczajeni dotychczas do pracy w pokojach na kilku piętrach, odkryli pozytywne aspekty pracy w otwartym biurze, ze strefami co-workingowymi wspierającymi pracę w trybie projektowym i przestrzenią do nieformalnych spotkań.

Prawa człowieka – zapobieganie krzywdzeniu dzieci i młodzieży w turystyce

W ścisłej współpracy z Fundacją Dajemy Dzieciom Siłę, w I połowie 2019 roku blisko 200 pracowników hoteli w Grupie Orbis w Polsce zostało przeszkolonych z zakresu polityki ochrony dzieci i młodzieży przed wykorzystywaniem seksualnym. Grupa Orbis od 2012 roku nadal jest jedyną grupą hotelową w Polsce i w tej części Europy, która nie tylko podpisała Kodeks Postępowania chroniący nieletnich - The Code of Conduct, promowany przez międzynarodową organizację ECPAT, ale posiada przede wszystkim wdrożone procedury, które chronią najmłodszych.

3.4 Pracownicy

W I półroczu 2019 roku przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Orbis (obejmujące działalność kontynuowaną oraz zaniechaną) wynosiło 3 822 etaty i spadło o 4,6% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Przeciętne zatrudnienie w etatach	I półrocze 2019	I półrocze 2018	Zmiana w %
Polska	2 511	2 569	-2,3%
Węgry	779	945	-17,6%
Czechy	197	226	-12,8%
Pozostałe kraje	335	266	25,9%
Razem	3 822	4 006	-4,6%

Spadek zatrudnienia na Węgrzech wynika ze sprzedaży hoteli Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged w maju 2018 roku, a w Czechach – z powodu sprzedaży w sierpniu 2018 roku hotelu ibis Pilzno. Natomiast wzrost zatrudnienia w pozostałych krajach jest efektem otwarcia hotelu ibis Vilnius na Litwie (w sierpniu 2018 roku) oraz przejęcia hotelu Mercure Bucharest w Rumunii (w lipcu 2018 roku).

W I półroczu 2019 roku Grupa Orbis zrealizowała w formie tradycyjnych, jak i e-learningowych szkoleń, ponad 4 527 dni szkoleniowych dla 1 827 pracowników (4 648 uczestników).

3.5 Czynniki, które będą mieć wpływ na działalność Grupy Hotelowej Orbis w II półroczu 2019 roku

Wzrost podaży miejsc noclegowych

Rynek hotelarski jest silnie skorelowany z koniunkturą makroekonomiczną. Stabilny wzrost gospodarczy w regionie Europy Środkowo-Wschodniej obserwowany w I półroczu 2019 roku będzie kontynuowany w kolejnych okresach, 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 3,3% 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 nowych hoteli. W ostatnich latach hotele z alternatywnych aktywów inwestycyjnych stały się pełnowartościowymi produktami inwestycyjnymi. W związku z wejściem rynku hotelowego w Europie Środkowo-Wschodniej w fazę dojrzałą, na rynku hotelowym zaobserwować można także większą różnorodność inwestorów. Szczególną aktywność przejawiają inwestorzy zagraniczni. Zmianie ulega również typ inwestorów. Zmniejsza się udział inwestorów prywatnych, na rzecz inwestorów instytucjonalnych oraz giełdowych. Inwestorzy instytucjonalni zainteresowani są realizacją długofalowej strategii inwestycyjnej przez co ważne są dla nich aktywa generujące stabilne wpływy. To z kolei przyczynia się do zmian w strukturze funkcjonowania hoteli w regionie. W szczególności nowo powstające obiekty coraz częściej działają w oparciu o długoletnie umowy najmu.

W dużych miastach podaż zasilana jest bardzo intensywnie przez rynek mieszkań prywatnych na wynajem, które konkurują z obiektami skategoryzowanymi o gości turystycznych. 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 oraz długofalowa strategia

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 pozostałych hotelach należących do Grupy, sukcesywnie przeprowadzane są modernizacje dostosowujące przestrzeń hotelową do wymogów współczesnego turysty. Aktualnie, prowadzone są remonty hoteli Grupy w kluczowych lokalizacjach, co ma zapewnić w przyszłych okresach wysokie zwroty z inwestycji.

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. W I półroczu 2019 roku sfinalizowano sprzedaż hotelu ibis budget Toruń, który kontynuuje działalność pod dotychczasową marką. Jednocześnie sprzedaż sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym nastąpi nie później niż do końca 2019 roku, a nabywca po dokończeniu budowy hotelu będzie prowadził działalność pod marką ibis Styles.

Grupa kontynuuje również rozwój w oparciu o model „asset light”. W okresie 6 miesięcy 2019 roku Grupa podpisała już 12 umów na prowadzenie nowych hoteli według tego modelu. W I półroczu sieć hoteli Orbis wzbogaciła się o luksusowy hotel Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery by Sofitel w centrum Krakowa i Mercure Sibiu Airport w Rumunii w modelu franczyzowym oraz ibis Tallinn w modelu zarządzanym. Na koniec czerwca 2019 roku stosunek obiektów własnych do obiektów działających na zasadzie asset light wyniósł 53% do 47%.

Wyzwania 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 wciąż 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. Na skłonność do podróżowania wpływ ma również oferta kulturalno-sportowa.

Oczekiwania klientów

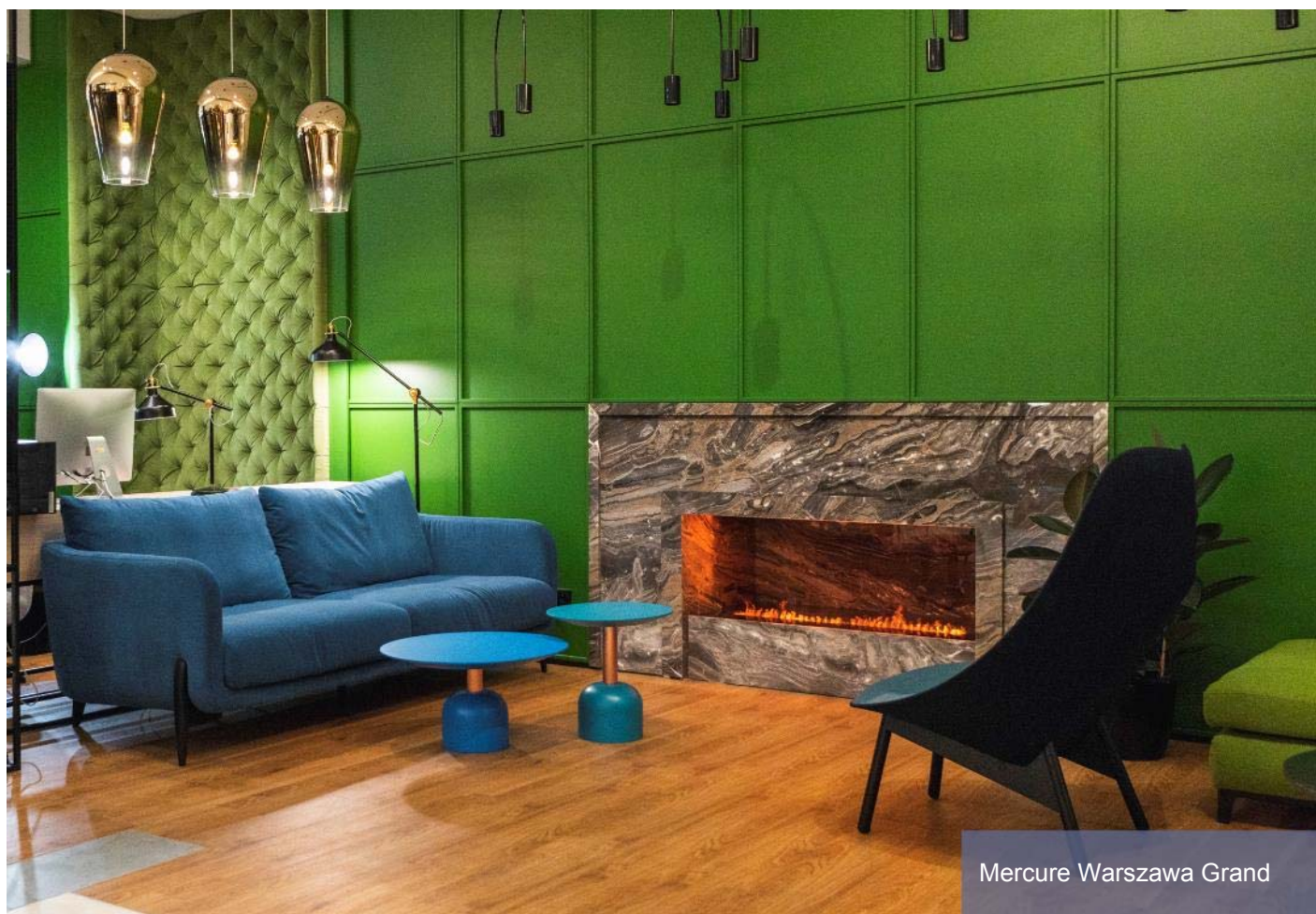
Wraz ze wzrostem poziomu dochodów rosną oczekiwania gości co do poziomu i różnorodności oferowanych usług. Na skutek zmieniających się trendów konsumenckich i konceptów zakwaterowania coraz mniej widoczne są granice podziału pomiędzy tradycyjnymi klasami obiektów. Podobnie, różnice pomiędzy obiektami oferującymi pobyty długoterminowe i krótkoterminowe są coraz mniej wyraźne. W przeszłości obiekty charakteryzujące się najnowszymi trendami architektonicznymi, zróżnicowaną ofertą gastronomiczną oraz otwartymi przestrzeniami były zaliczane do hoteli luksusowych. Obecnie powyższe charakterystyki występują już pośród obiektów różnych kategorii. Są to kolejne wyzwania dla branży, jeśli ma być ona konkurencyjna na tle zwiększającej się coraz bardziej bazy noclegowej.

Podsumowanie

Reasumując, na rynku hotelarskim obserwujemy wciąż pozytywny trend, a przyszłość branży w dużym stopniu 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.

Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń, jako czynników istotnych dla rozwoju Grupy, został przedstawiony w punkcie 5.

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS



Mercure Warszawa Grand

4 SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS

4.1 Istotne zdarzenia I półrocza 2019 roku

Do najważniejszych wydarzeń I półrocza 2019 roku, mających wpływ na dane finansowe Grupy Kapitałowej Orbis należą:

Zbycie nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu

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 własności nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynku oraz urządzenia, za pierwotnie uzgodnioną cenę w wysokości 44 000 tys. zł netto.

Zawarcie umowy sprzedaży hotelu ibis budget Toruń oraz ustalenie terminu sprzedaży sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym

W dniu 28 lutego 2019 roku Orbis S.A. oraz Cube Sp. z o.o. zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu ibis budget Toruń za cenę 6 450 tys. zł netto. Jednocześnie sprzedaż sąsiedniej nieruchomości, zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym, za cenę 4 550 tys. zł netto nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku. W związku z powyższym uzyskana przez Orbis łączna cena sprzedaży wyniesie 11 000 tys. zł netto, co jest zgodne z pierwotnymi ustaleniami. Na podstawie długoterminowych umów franczyzy, hotel ibis budget Toruń będzie kontynuował działalność pod dotychczasową marką, a na sąsiedniej nieruchomości Nabywca po sfinalizowaniu jej nabycia i dokończeniu budowy znajdującego się na niej hotelu, będzie prowadził ten hotel pod marką ibis Styles.

Zbycie nieruchomości niehotelowej w Szczecinie

W dniu 14 marca 2019 roku Orbis S.A. zawarł transakcję sprzedaży nieruchomości niehotelowej obejmującej prawo wieczystego użytkowania wraz z budynkiem biurowym oraz 2 budynkami niemieszkalnymi położonymi w Szczecinie, za cenę 3 700 tys. zł netto.

Finalizacja transakcji sprzedaży byłego hotelu Giewont w Zakopanem

W kwietniu br., w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z 2012 roku, Orbis S.A. dokonał sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz budynku byłego hotelu Giewont w Zakopanem. Warunkiem dla zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży było uzyskanie przez Orbis wpisu do ksiąg wieczystych tytułu prawnego do posiadanych przez Orbis S.A. nieruchomości (w tym prawa wieczystego użytkowania działek, na których posadowiony jest były hotel Giewont). Warunek ten został zrealizowany w 2019 roku. W efekcie kwota 10 928 tys. zł otrzymanej w latach poprzednich, nierozliczonej do dnia transakcji zaliczki została rozpoznana w rachunku wyników Grupy w pozycji Wynik na sprzedaży nieruchomości.

Decyzja o podziale linii biznesowych na działalność serwisową (tzw. asset light) i działalność związaną z posiadaniem nieruchomości (tzw. asset heavy) oraz zbyciu działalności serwisowej i skoncentrowaniu działalności na części nieruchomościowej

W dniu 17 maja br. Zarząd Orbis S.A., na podstawie przeprowadzonych analiz, podjął decyzję o podziale prowadzonej w ramach całej Grupy Kapitałowej Orbis działalności na część serwisową, obejmującą świadczenie usług dla hoteli na podstawie umów franczyzy i umów o zarządzanie (tzw. asset light) oraz na część związaną z posiadaniem nieruchomości hotelowych (tzw. asset heavy).

Ponadto, w dniu 29 maja br. Zarząd Orbis S.A. podjął decyzje dotyczące:

- potencjalnego zbycia działalności serwisowej (umów franczyzy i zarządzania) świadczonej przez Orbis i spółki należące do jego Grupy Kapitałowej (tzw. asset light),
- rozpoczęcia z Accor negocjacji, prowadzonych na zasadzie wyłączności, których przedmiotem będą: potencjalne zbycie na jego rzecz działalności serwisowej (tzw. asset light) oraz zawarcie umowy o zarządzanie, na podstawie której Accor będzie zarządzał hotelami, stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Orbis i jego spółki zależne. Accor jest właścicielem wszystkich marek, pod którymi działają hotele Orbisu i jego spółek zależnych, w związku z czym zawarcie umowy zarządzania pozwoli na kontynuację tej strategicznej współpracy.

W dniu 12 czerwca 2019 roku Orbis podpisał z Accor S.A. niewiążące porozumienie (Head of Terms), w którym strony uzgodniły podstawowe warunki planowanej transakcji zbycia przez Orbis, na rzecz spółek z grupy Accor, całej serwisowej działalności, która będzie obejmowała w szczególności: (i) aktywa, umowy (w tym wszystkie umowy o zarządzanie i franczyzy), zobowiązania, pracowników i wszelkie inne prawa związane z usługami świadczonymi przez Orbis i jego spółki zależne dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, oraz (ii) zawarcie długoterminowych umów zarządzania, na podstawie których, spółki zależne od Accor, będą zarządzać wszystkimi hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Orbis i jego spółki zależne („Działalność Serwisowa”).

Cena za nabycie przez Accor Działalności Serwisowej ma wynieść 1 218 360 tys. zł. Strony zamierzają zawrzeć umowę sprzedaży w trzecim kwartale 2019 roku oraz zrealizować transakcję w I połowie października 2019 roku, po wydzieleniu przez Orbis i jego spółki zależne Działalności Serwisowej oraz spełnieniu się wszystkich warunków zawieszających, w tym otrzymaniu satysfakcjonujących interpretacji podatkowych dotyczących wydzielenia Działalności Serwisowej oraz uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Orbisu na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej Działalność Serwisową.

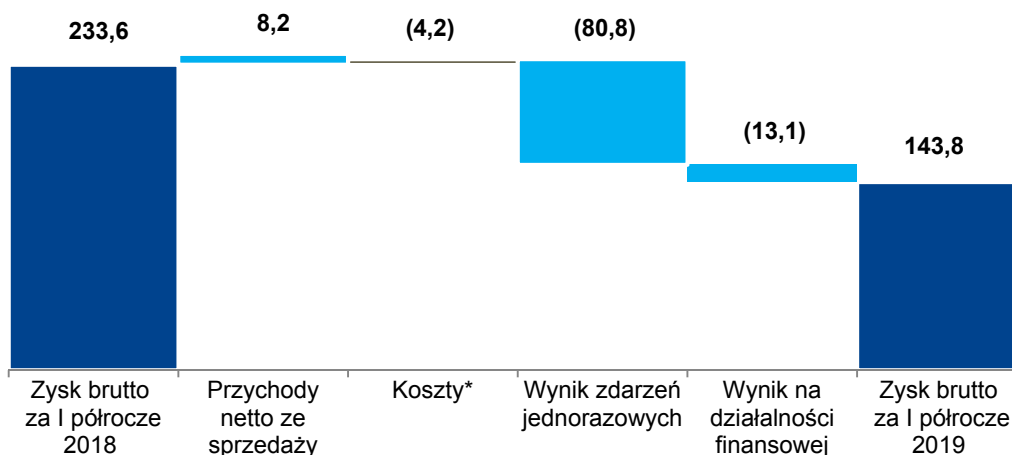
W dniu 24 czerwca 2019 roku Orbis otrzymał opinię przygotowaną przez Deloitte Advisory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w której stwierdzono, że ustalona w Porozumieniu zawartym w dniu 12 czerwca 2019 roku cena 1 218 360 tys. zł za zbycie na rzecz Accor Działalności Serwisowej mieści się w zakresie godziwej wartości rynkowej. Wycena Działalności Serwisowej została przygotowana według stanu na 31 grudnia 2018 roku, z pominięciem poziomu gotówki i długu (on a debt-free, cash free basis). Godziwa wartość rynkowa odnosi się generalnie do kwoty, za którą Działalność Serwisowa zostałaby przeniesiona pomiędzy zainteresowanym sprzedawcą i zainteresowanym nabywcą, w sytuacji, gdy żaden z nich nie działa pod przymusem i gdy obydwie podmioty posiadają dostateczną wiedzę na temat istotnych faktów.

Ponadto, w dniu 12 czerwca 2019 roku Orbis otrzymał raport z wyceny wszystkich hoteli stanowiących własność lub dzierżawionych przez Orbis i jego spółki zależne (tzw. asset heavy). Zgodnie z raportem przygotowanym według metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych, całkowita wartość brutto powyższego portfela hoteli wynosi ok. 1,13 miliarda EUR, z zastrzeżeniem, że wycena nie uwzględnia kosztów ogólnych działalności hoteli, które wynoszą wg. wyliczeń Spółki, łącznie ok. 11 milionów EUR rocznie. Dodatkowo, Orbis jest również właścicielem nieruchomości niehotelowych, których łączna wartość została wyceniona na kwotę ok. 50 milionów EUR. Powyższe wyceny zostały przygotowane przez renomowanych niezależnych rzeczoznawców, specjalizujących się w nieruchomościach hotelowych.

4.2 Wyniki finansowe Grupy Orbis

W I półroczu 2019 roku EBITDA operacyjna Grupy Orbis z działalności kontynuowanej wyniosła 223,3 mln zł, tj. była o 15,7% wyższa w porównaniu do danych za I półrocze 2018 roku. Z kolei zysk przed opodatkowaniem zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o 38,5% do poziomu 143,8 mln zł w związku z niższym wynikiem z tytułu zdarzeń jednorazowych.

Źródła kreacji zysku brutto w I półroczu 2019 roku



* Koszty łącznie z wynikiem na pozostałej działalności operacyjnej

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym (działalność kontynuowana)	I półrocze 2019	I półrocze 2019 bez wpływu MSSF 16	I półrocze 2018	% zmiana I H 2019/ I H 2018	% zmiana I H 2019 bez wpływu MSSF 16/ I H 2018
Przychody netto ze sprzedaży	684 052	684 052	675 870	1,2%	1,2%
<i>Przychody netto ze sprzedaży „like-for-like”</i>	666 106	666 106	635 413	4,8%	4,8%
EBITDAR	229 271	222 682	221 363	3,6%	0,6%
EBITDA operacyjna	223 312	193 013	193 081	15,7%	0,0%
<i>EBITDA „like-for-like”</i>	218 759	188 460	183 330	19,3%	2,8%
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych	114 778	106 084	110 765	3,6%	-4,2%
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)	163 469	147 141	240 216	-31,9%	-38,7%
Wynik na działalności finansowej	(19 716)	(9 493)	(6 625)	-197,6%	-43,3%
Zysk przed opodatkowaniem	143 753	137 648	233 591	-38,5%	-41,1%

Grupa Kapitałowa Orbis
Sprawozdanie Zarządu z działalności w I półroczu 2019 roku

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym (działalność kontynuowana)	II kwartał 2019	II kwartał 2019 bez wpływu MSSF 16	II kwartał 2018	% zmiana IIQ 2019/IIQ 2018	% zmiana IIQ 2019 bez wpływu MSSF 16/ IIQ 2018
Przychody netto ze sprzedaży	414 579	414 579	410 204	1,1%	1,1%
<i>Przychody netto ze sprzedaży „like-for-like”</i>	402 846	402 846	389 282	3,5%	3,5%
EBITDAR	175 190	171 927	172 729	1,4%	-0,5%
EBITDA operacyjna	171 831	156 497	157 768	8,9%	-0,8%
<i>EBITDA „like-for-like”</i>	167 612	152 278	151 382	10,7%	0,6%
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych	116 710	112 405	117 365	-0,6%	-4,2%
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)	117 844	113 071	246 675	-52,2%	-54,2%
Wynik na działalności finansowej	(11 192)	(5 963)	(3 039)	-268,3%	-96,2%
Zysk przed opodatkowaniem	106 652	107 108	243 636	-56,2%	-56,0%

W I półroczu 2019 roku przychody netto ze sprzedaży Grupy ukształtowały się na poziomie 684,1 mln zł, czyli wzrosły o 1,2% w porównaniu do danych za I półrocze 2018 roku.

Utrzymująca się pozytywna koniunktura gospodarcza w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej, wysoki popyt na usługi hotelarskie, jak również liczne oferty promocyjne i elastyczna strategia cenowa dostosowana do aktualnych warunków na poszczególnych rynkach, przyczyniły się przede wszystkim do wzrostu średniej ceny za pokój (oraz frekwencji nieznacznie powyżej ubiegłorocznej), a w efekcie również wzrostu przychodu na jeden dostępny pokój w hotelach Grupy.

W okresie 6 miesięcy 2019 roku przychód przypadający na 1 dostępny pokój w hotelach własnych¹ Grupy Orbis wyniósł 186,3 zł, czyli był o 3,0% wyższy w porównaniu do danych za I półrocze 2018 roku. W II kwartale 2019 roku wskaźnik RevPAR hoteli własnych Grupy Orbis osiągnął wartość 232,2 zł, tj. wzrost o 2,7% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
Grupa Orbis*						
Frekwencja w %	70,5	70,2	0,3 p.p.	71,3	70,9	0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	264,2	257,4	2,6%	265,8	254,5	4,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	186,3	180,8	3,0%	189,5	180,4	5,0%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
Grupa Orbis*						
Frekwencja w %	79,3	79,5	-0,2 p.p.	79,8	80,2	-0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	292,6	284,4	2,9%	295,4	282,0	4,8%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	232,2	226,0	2,7%	235,8	226,1	4,3%

* Szczegółowe zestawienie wskaźników operacyjnych Grupy Orbis za I półrocze 2019 roku oraz za II kwartał 2019 roku w różnych przekrojach przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

¹ 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.

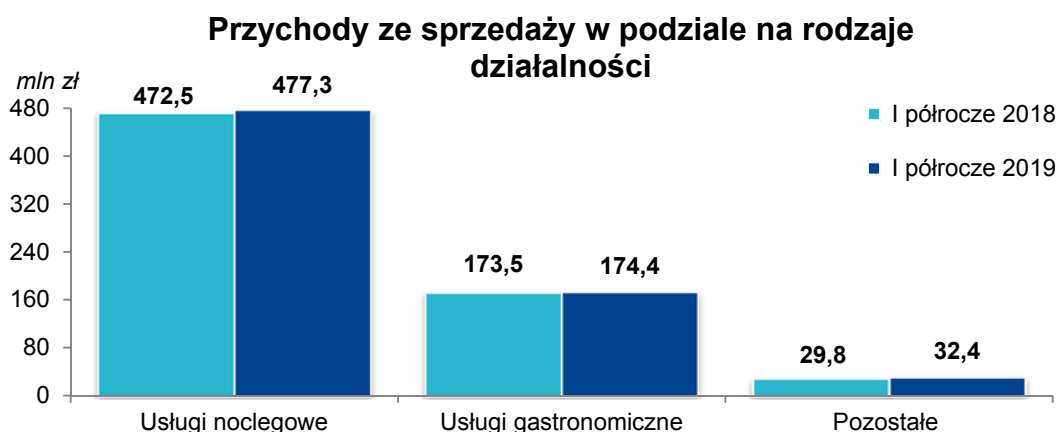
Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży Grupy nie uległa istotnej zmianie w porównaniu z przychodami za I półrocze 2018 roku. W I półroczu 2019 roku przychody z usług noclegowych wyniosły 477,3 mln zł, co stanowiło 69,8% całości przychodów Grupy. W porównaniu do danych za I półrocze ubiegłego roku przychody z usług noclegowych wzrosły o 1,0%.

Przychody z gastronomii ukształtowały się w I półroczu 2019 roku na poziomie 174,4 mln zł, tj. stanowiły 25,5% przychodów skonsolidowanych. W porównaniu do danych za I półrocze 2018 roku przychody z usług gastronomicznych nieznacznie wzrosły o 0,5%.

Udział pozostałych przychodów, które obejmują głównie przychody z wynajmu nieruchomości oraz miejsc parkingowych stanowi 4,7% przychodów skonsolidowanych (4,4% w porównywalnym okresie).

Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej.

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży Grupy Orbis w I półroczu 2019 i 2018 roku kształtowała się następująco:



Koszty działalności operacyjnej Grupy Orbis (w tym koszty wynajmu nieruchomości oraz amortyzacja) wyniosły w analizowanym okresie 570,9 mln zł, czyli nieznacznie wzrosły (o 4,7 mln zł, tj. 0,8%) w porównaniu do I półrocza 2018 roku. Wzrost (o 2,3 mln zł) odnotowały koszty usług obcych, w tym głównie zależne od poziomu przychodów usługi w zakresie sprzedaży, prowizje biur podróży oraz usług sprzątnięcia i outsourcingu. W porównaniu do I półrocza 2018 roku w największym stopniu spadły natomiast koszty podatków i opłat (o 4,9 mln zł), co jest efektem implementacji MSSF 16 (przed wdrożeniem nowego standardu w podatkach i opłatach ujmowane były opłaty z tyt. wieczystego użytkowania gruntów). Wdrożenie MSSF 16 wpłynęło również na spadek kosztów wynajmu nieruchomości oraz wzrost amortyzacji. Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w I półroczu 2019 roku wyniósł 23,8 mln zł.

Pomimo wzrostu kosztów operacyjnych **EBITDA operacyjna wzrosła o 15,7% do poziomu 223,3 mln zł**, zaś **zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych wyniósł 114,8 mln zł**, tj. był o 3,6% wyższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Grupa Orbis osiągnęła w analizowanym okresie dodatni wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 48,7 mln zł. Jest to głównie efekt sfinalizowania w dniu 1 lutego 2019 roku transakcji sprzedaży nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu. Wynik na tej transakcji wyniósł 41,5 mln zł. Ponadto, w zdarzeniach jednorazowych ujęty został zysk na sprzedaży hotelu Giewont w wysokości 9,4 mln zł, nieruchomości niehotelowej w Szczecinie w wysokości 3,7 mln zł oraz zysk na sprzedaży hotelu ibis budget Toruń w wysokości 1,9 mln zł. Dodatkowo, w wyniku zdarzeń jednorazowych ujęte zostały koszty związane z podziałem Orbisu i sprzedażą działalności serwisowej, koszty likwidacji środków trwałych na Węgrzech oraz koszty z tytułu aktualizacji wartości firmy.

Z kolei, w roku poprzednim wysoki wynik zdarzeń jednorazowych związany był z transakcją sprzedaży hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge, hotelu Novotel Szeged oraz nieruchomości hotelowej zlokalizowanej w Karpaczu.

Na skutek powyższych zmian w I półroczu 2019 roku Grupa wygenerowała **zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 163,5 mln zł**, w porównaniu do 240,2 mln zł w roku ubiegłym.

W związku z wejściem w życie MSSF 16, w okresie sześciu miesięcy 2019 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów finansowych w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Naliczone w I półroczu odsetki od zobowiązań leasingowych wyniosły 10,6 mln zł. Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji pozostały na porównywalnym poziomie. Dodatkowo, wpływ na wyższe koszty finansowe miały ujemne różnice kursowe z wyceny sald transakcji w walutach obcych.

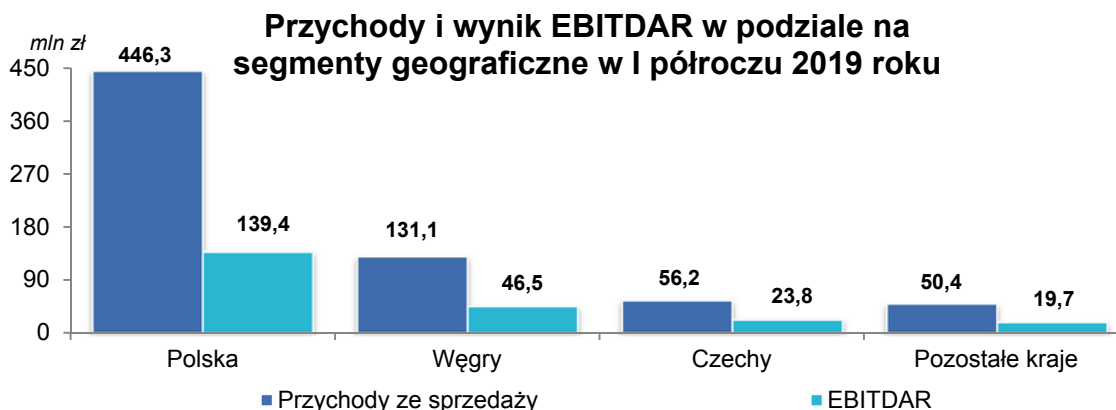
Grupa Orbis zakończyła I półrocze 2019 roku **zyskiem netto z działalności kontynuowanej na poziomie 113,9 mln zł** w porównaniu do zysku na poziomie 205,1 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku.

Do działalności zaniechanej w prezentowanych okresach zakwalifikowano działalności serwisową obejmującą przede wszystkim należności i przychody z tytułu umów o zarządzanie i franczyzy oraz zobowiązania i bezpośrednie koszty związane z usługami świadczonymi przez Orbis S.A. i jego spółki zależne dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, jak również koszty związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów w modelu asset light. Ponadto do działalności zaniechanej zostały zakwalifikowane wyniki oraz aktywa i zobowiązania spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o.

Po uwzględnieniu wyniku z działalności zaniechanej (zysk na poziomie 15,2 mln zł), Grupa Orbis zamknęła I półrocze 2019 roku **zyskiem netto** w wysokości **129,1 mln zł**.

4.3 Wyniki finansowe w ujęciu geograficznym

W ujęciu geograficznym, największy udział w przychodach netto ze sprzedaży Grupy z działalności kontynuowanej miały hotele zlokalizowane w Polsce (65,2%) oraz na Węgrzech (19,2%). Przychody netto wygenerowane przez hotele zlokalizowane w Czechach oraz w pozostałych krajach stanowiły odpowiednio 8,2% oraz 7,4% przychodów skonsolidowanych.



Polska

Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Polsce	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	446,3	422,9	5,5%
EBITDAR	139,4	126,6	10,1%
EBITDA operacyjna	139,4	122,8	13,5%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	71,5	60,2	18,8%
Nakłady inwestycyjne	47,8	63,2	-24,4%
Frekwencja w %	70,0	69,1	0,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	256,7	249,5	2,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	179,7	172,3	4,3%
Klienci: Biznes	61,0%	64,0%	-3,0 p.p.
Klienci: Wypoczynek	39,0%	36,0%	3,0 p.p.

Hotele działające w Polsce osiągnęły przychody netto ze sprzedaży na poziomie 446,3 mln zł, co stanowi 65,2% przychodów skonsolidowanych za I półrocze 2019 roku. W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, polskie hotele zanotowały wyższe przychody ze sprzedaży o 5,5%.

Hotele funkcjonujące w Polsce odnotowały w I półroczu 2019 roku **wzrost średniej ceny o 2,9%**, któremu towarzyszył wzrost frekwencji o 0,9 p.p., co w efekcie skutkowało wzrostem przychodów na jeden dostępny pokój (RevPAR) o 4,3%.

W analizowanym okresie miał miejsce znaczny przyrost liczby pokoi sprzedanych w segmencie grup biznesowych (przy porównywalnym parametrze hoteli) dzięki większej liczbie konferencji oraz lokalnym i międzynarodowym wydarzeniom (biznesowym, kulturalnym, sportowym). Największą dynamikę uzyskano na rynku warszawskim, krakowskim, wrocławskim oraz w Katowicach. Zwiększenie liczby pokoi sprzedanych odnotowano również w segmencie grup turystycznych, przede wszystkim w Krakowie, Warszawie oraz Trójmieście.

W samym II kwartale obsłużono więcej gości indywidualnych przebywających w celach wypoczynkowych, między innymi dzięki ofertom promocyjnym. Odnotowano również pozytywny wpływ większej liczby grup turystycznych na rynku warszawskim oraz krakowskim.

Węgry

Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych na Węgrzech	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	131,1	155,0	-15,4%
EBITDAR	46,5	55,6	-16,4%
EBITDA operacyjna	46,3	46,9	-1,3%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	24,2	34,3	-29,4%
Nakłady inwestycyjne	29,9	23,4	27,8%
Frekwencja w %	70,8	71,6	-0,8 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	267,4	267,9	-0,2%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	189,4	191,9	-1,3%
Klienci: Biznes	45,9%	47,1%	-1,2 p.p.
Klienci: Wypoczynek	54,1%	52,9%	1,2 p.p.

Hotele na Węgrzech osiągnęły przychody operacyjne na poziomie 131,1 mln zł, co stanowiło 19,2% przychodów Grupy Orbis. Od maja roku ubiegłego portfolio hoteli węgierskich uległo zmniejszeniu o hotele Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged. Analizując porównywalny parametr, hotele funkcjonujące na Węgrzech pomimo niższej o 2,0 p.p. frekwencji osiągnęły wzrost średniej ceny za pokój (o 11,5% w ujęciu like-for-like), co w efekcie pozwoliło na osiągnięcie 8,5% 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 wspieranemu przez oferty promocyjne. Większość hoteli na tym rynku osiągnęło lepsze wyniki, a największy wzrost liczby pokoi sprzedanych w tym segmencie odnotowano w marcu Novotel i Mercure. Wzrost uzyskano również w segmencie grup turystycznych, zwłaszcza w hotelach ekonomicznych marki ibis. W II kwartale br. odnotowano pozytywny wpływ grup biznesowych.

Czechy

Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Czechach	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	56,2	56,5	-0,5%
EBITDAR	23,8	23,5	1,3%
EBITDA operacyjna	23,8	16,6	43,4%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	11,3	10,2	10,8%
Nakłady inwestycyjne	0,5	2,5	-80,0%
Frekwencja w %	72,3	71,1	1,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	299,1	274,6	8,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	216,1	195,3	10,7%
Klienci: Biznes	39,8%	45,9%	-6,1 p.p.
Klienci: Wypoczynek	60,2%	54,1%	6,1 p.p.

W I półroczu 2019 roku przychody hoteli zlokalizowanych w Czechach wyniosły 56,2 mln zł, co stanowi 8,2% ogółu przychodów Grupy. Hotele te zanotowały wzrost wskaźnika RevPAR (o 10,7%) w I półroczu br. dzięki wyższej zarówno frekwencji, jak i średniej cenie za pokój (o 8,9%) odpowiednio dostosowanej do sytuacji na rynku. Największą dynamikę wzrostu w Czechach uzyskano w segmencie grup turystycznych, zwłaszcza w hotelach marki ibis, a następnie w segmencie gości indywidualnych, między innymi dzięki wprowadzonym ofertom promocyjnym oraz popytowi na usługi noclegowe w Pradze. W samym II kwartale kontynuowany był trend wzrostowy w segmencie grup turystycznych oraz gości indywidualnych.

Pozostałe kraje

Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Pozostałych krajach	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	50,4	41,4	21,7%
EBITDAR	19,7	15,7	25,5%
EBITDA operacyjna	13,9	6,8	104,4%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	7,7	6,0	28,3%
Nakłady inwestycyjne	2,7	4,4	-38,6%
Frekwencja w %	72,2	78,1	-5,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	285,1	280,5	1,6%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	205,7	219,1	-6,1%
Klienci: Biznes	58,6%	58,2%	0,4 p.p.
Klienci: Wypoczynek	41,4%	41,8%	-0,4 p.p.

W pozostałych krajach, w których zlokalizowane są hotele własne Grupy, przychody za okres sześciu miesięcy 2019 roku osiągnęły poziom 50,4 mln zł, tj. 7,4% przychodów skonsolidowanych. Hotele zlokalizowane na Litwie, Słowacji oraz w Rumunii wygenerowały przychody ze sprzedaży o 21,7% wyższe w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego.

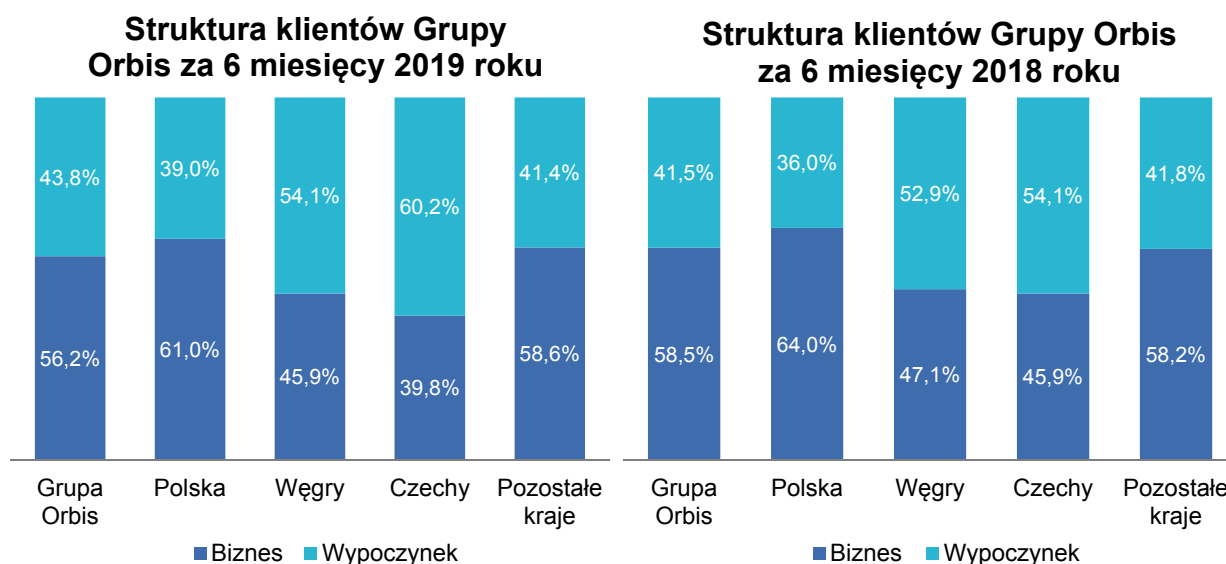
Hotel Novotel w Wilnie uzyskał niższe przychody z działalności noclegowej w porównaniu do I półrocza roku ubiegłego, ze względu na niższą frekwencję oraz średnią cenę za pokój. Zmniejszenie liczby gości odnotowano w segmencie MICE ze względu na zakończenie długoterminowego projektu, który był realizowany w roku ubiegłym przez kluczowego klienta. Natomiast obsłużono większą liczbę gości indywidualnych przebywających zarówno

w celach biznesowych, jak i wypoczynkowych. W połowie sierpnia 2018 roku w Wilnie otwarty został kolejny hotel własny, tym razem z segmentu ekonomicznego - ibis Vilnius Centre, którego przychody w I półroczu 2019 roku wyniosły 4,4 mln zł.

Słowację reprezentują dwa hotele zlokalizowane w Bratysławie: Mercure oraz ibis. Przychody z działalności noclegowej ukształtowały się na poziomie znacznie powyżej osiągniętego w roku ubiegłym ze względu na wyższą średnią cenę za pokój w obydwu hotelach, pomimo niższej frekwencji. Na wzrost średniej ceny miały znaczny wpływ odbywające się w maju br. mistrzostwa świata w hokeju na lodzie. W analizowanym okresie pozytywny trend zaobserwowano w segmencie grup biznesowych, segment grup turystycznych oraz gości indywidualnych (z wyjątkiem gości korporacyjnych) ukształtował się na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. W II kwartale odnotowano znaczny wzrost w segmencie grup biznesowych, między innymi dzięki wspomnianym wyżej mistrzostwom.

Hotel Novotel w Bukareszcie osiągnął przyrost przychodów z działalności noclegowej dzięki wyższej średniej cenie za pokój. W analizowanym okresie obsłużono więcej grup biznesowych, między innymi dzięki wydarzeniom związanym z przewodnictwem Rumunii w Unii Europejskiej w I półroczu br. Większą liczbę pokoi sprzedanych uzyskano również w segmencie grup turystycznych, natomiast w segmencie gości indywidualnych odnotowano spadek. W samym II kwartale miał miejsce znaczny wzrost w segmencie grup biznesowych. W lipcu 2018 roku został dołączony kolejny hotel własny - Mercure Bucharest, którego przychody w I półroczu 2019 roku wyniosły 4,1 mln zł.

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



4.4 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, Pullman, 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 poniższych tabelach 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 5.1 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za I półrocze 2019 roku.

Segmenty operacyjne w ujęciu analitycznym (w mln zł)	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
Hotele Up&Midscale			
Przychody netto ze sprzedaży	515,0	519,9	-0,9%
EBITDAR	203,2	202,9	0,1%
EBITDA operacyjna	197,9	180,1	9,9%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	120,4	120,1	0,2%
Nakłady inwestycyjne	67,7	56,5	19,8%
Frekwencja w %	70,5	69,5	1,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	307,0	299,4	2,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	216,4	208,1	4,0%
Hotele ekonomiczne			
Przychody netto ze sprzedaży	163,5	149,6	9,3%
EBITDAR	77,0	70,5	9,2%
EBITDA operacyjna	77,0	65,9	16,8%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	48,7	45,8	6,3%
Nakłady inwestycyjne	8,8	35,4	-75,1%
Frekwencja w %	70,5	71,6	-1,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	191,8	181,1	5,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	135,3	129,7	4,3%

W okresie 6 miesięcy 2019 roku przychody segmentu Up&Midscale wyniosły 515,0 mln zł i były o 0,9% niższe w porównaniu do przychodów tego segmentu za I półrocze 2018 roku. Z kolei przychody segmentu hoteli ekonomicznych wyniosły w I półroczu 2019 roku 163,5 mln zł, tj. wzrosły o 9,3%.

Średni przychód na 1 dostępny pokój wahał się od 135,3 zł w hotelach ekonomicznych do 216,4 zł w hotelach Up&Midscale w okresie I półrocza 2019 roku oraz odpowiednio od 129,7 zł do 208,1 zł w porównywalnym okresie 2018 roku. Wzrost wskaźnika RevPAR jest w szczególności efektem wyższej średniej ceny za pokój (wzrost wskaźnika ARR w hotelach ekonomicznych o 5,9% oraz o 2,5% w hotelach Up&Midscale).

4.5 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w ujęciu analitycznym	30.06.2019	Udział w sumie bilansowej	31.12.2018	Udział w sumie bilansowej	30.06.2019/ 31.12.2018
Aktywa trwałe	2 859 926	78,7%	2 546 642	79,1%	12,3%
Aktywa obrotowe	746 711	20,5%	663 148	20,6%	12,6%
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	27 406	0,8%	8 690	0,3%	215,4%
RAZEM AKTYWA	3 634 043	100,0%	3 218 480	100,0%	12,9%
Kapitał własny	2 305 812	63,4%	2 386 786	74,2%	-3,4%
Zobowiązania długoterminowe	717 928	19,8%	545 411	16,9%	31,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	598 373	16,5%	286 283	8,9%	109,0%
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11 930	0,3%	0	-	-
RAZEM PASYWA	3 634 043	100,0%	3 218 480	100,0%	12,9%

Na dzień 30 czerwca 2019 roku aktywa ogółem Grupy Orbis wyniosły 3 634,0 mln zł, tj. zwiększyły się o 415,6 mln zł w stosunku do stanu z 31 grudnia 2018 roku.

Głównym elementem aktywów Grupy są aktywa trwałe, które stanowią 78,7% sumy bilansowej. Wśród nich największą pozycję stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 686,6 mln zł. Ich udział w aktywach ogółem wynosi 73,9%. W skład rzeczowych aktywów trwałych wchodzi środki trwałe (głównie budynki), środki trwałe w budowie oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Wpływ na wysokość środków trwałych na koniec I półrocza 2019 roku miała naliczona amortyzacja (-83,6 mln zł), a także poniesione nakłady inwestycyjne (+80,8 mln zł). W związku z implementacją MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała aktywa z tytułu prawa do użytkowania prezentowane jako rzeczowe aktywa trwałe w łącznej wartości 605,3 mln zł. Wartość ta obejmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów (302,7 mln zł), grunty (25,1 mln zł), leasingowane hotele, biura oraz samochody (277,5 mln zł). Główny wpływ na zmianę wysokości aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ciągu I półrocza 2019 roku miała naliczona amortyzacja (-23,8 mln zł), rozpoznanie nowych umów (10,2 mln zł), wzrost wartości praw z tytułu indeksacji opłat leasingowych (+4,0 mln zł) oraz przeniesienie do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie (2,6 mln zł).

Istotną pozycję majątku trwałego stanowią także wartości niematerialne (w tym głównie wartość firmy) wycenione na 111,2 mln zł. Ich udział w aktywach Grupy na koniec czerwca 2019 roku wynosi 3,1%. Wartość firmy stanowiąca 97,7% wartości niematerialnych uległa zmniejszeniu w I półroczu 2019 o łączną wartość 3,1 mln zł. Zmiana wartości wynika głównie z dokonanej w bieżącym okresie aktualizacji wartości firmy przypisanej do funkcjonujących na dzień bilansowy hoteli ekonomicznych.

Wśród aktywów trwałych znaczący wzrost w porównaniu do 31 grudnia 2018 roku oraz 30 czerwca 2018 roku odnotowały aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na skutek wdrożenia MSSF 16.

Z kolei, w aktywach obrotowych największą pozycją są środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 632,1 mln zł, które stanowią 17,4% ogółu aktywów.

Istotną wartościowo pozycją aktywów obrotowych na dzień 30 czerwca 2019 roku są także należności handlowe (74,9 mln zł) oraz należności krótkoterminowe inne (27,9 mln zł). Na pozycję należności krótkoterminowych innych składają się głównie należności z tytułu VAT, należności z tytułu sprzedaży środków trwałych oraz rozliczenia międzyokresowe czynne. Zmiana należności krótkoterminowych innych w I półroczu 2019 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku wynika głównie z niższego poziomu rozrachunków z tytułu VAT (spadek o 14,4 mln zł). Natomiast spadek rozliczeń międzyokresowych czynnych w porównaniu do 30 czerwca 2018 roku jest głównie efektem wdrożenia MSSF 16 w 2019 roku. Dokonywane w 2019 roku opłaty za prawa wieczystego użytkowania oraz przedpłaty rat za leasingowane hotele, które stanowiły istotną część salda czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów na dzień 30 czerwca 2018 roku, ujęte zostały w wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania, a w momencie płatności pomniejszają saldo zobowiązań z tytułu leasingu.

Na dzień 30 czerwca br. w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ujęte zostało prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie stanowiące aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing" w wysokości 2,6 mln zł, jak również działalność serwisowa Grupy w wysokości 24,8 mln zł (więcej informacji na temat wydzielonej działalności zaniechanej znajduje się w Nocie 7 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za I półrocze 2019 roku). Natomiast na koniec grudnia 2018 roku Grupa Orbis wykazywała w tej pozycji nieruchomość niehotelową zlokalizowaną we Wrocławiu, której sprzedaż sfinalizowano w lutym 2019 roku.

Grupa finansowała swoją działalność operacyjną głównie ze środków własnych. Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitały własne Grupy wynosiły 2 305,8 mln zł (63,5% pasywów), natomiast dług netto wyniósł 399,8 mln zł (uwzględniający środki pieniężne zaklasyfikowanych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży).

Według stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku Orbis S.A. posiadał długoterminowe oraz krótkoterminowe, oprocentowane zobowiązania z tytułu emisji obligacji w łącznej wysokości 502,2 mln zł (13,8% pasywów). Termin wykupu obligacji przypada na 2020 i 2021 rok. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek.

W zobowiązaniach krótkoterminowych Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku największy udział miały, oprócz zobowiązań z tytułu emisji obligacji, zobowiązania handlowe (14,1% salda) oraz zobowiązania krótkoterminowe inne (13,1%). Zwiększenie salda zobowiązań handlowych w porównaniu z końcem 2018 roku związane jest ze wzrostem kosztów energii elektrycznej, usług outsourcingowych, usług sprzedaży oraz remontowych. Na zobowiązania krótkoterminowe inne składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń oraz bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące kosztów świadczeń pracowniczych (w tym z tytułu premii i niewykorzystanych urlopów) oraz zobowiązania publiczno-prawne (w tym z tytułu kwestionowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów). Poziom zobowiązań krótkoterminowych innych na 30 czerwca 2019 roku pozostał na porównywalnym poziomie jak na 31 grudnia 2018 roku. Natomiast, wyższe saldo na 30 czerwca ubiegłego roku związane jest z wykazaniem zobowiązań z tytułu dywidendy w wysokości 73,8 mln zł.

Wśród zobowiązań największe zmiany w I półroczu 2019 roku odnotowały zobowiązania kontraktowe oraz zobowiązania dotyczące środków trwałych.

Wyższy poziom krótkoterminowych zobowiązań kontraktowych na dzień 30 czerwca 2019 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku wynika przede wszystkim z otrzymanych przedpłat na usługi noclegowe w okresie letnim i związany jest z sezonowością branży hotelarskiej. Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. Entrance fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych, które zaprezentowane były na koniec ubiegłego roku w zobowiązaniach kontraktowych, zostały na dzień 30 czerwca 2019 roku zaklasyfikowane do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Spadek zobowiązań dotyczących środków trwałych w I półroczu 2019 roku wynika w szczególności z rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych na budowę hotelu ibis Styles Warszawa Centrum oraz na modernizację następujących hoteli: Mercure Wrocław Centrum, Novotel Warszawa Airport, Mercure Poznań Centrum, Novotel Kraków City West, Novotel Katowice Centrum, Mercure Warszawa Grand i Novotel Gdańsk Marina.

W związku z wdrożeniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 wprowadzona została nowa kategoria zobowiązań – zobowiązania z tytułu leasingu. Zobowiązania te odzwierciedlają wartość bieżącą opłat leasingowych pozostających do zapłaty na dany dzień bilansowy. Wartość zobowiązań krótko- i długoterminowych na koniec czerwca br. wynosi łącznie 530,5 mln zł.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w zobowiązaniach związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży została ujęta działalność serwisowa Grupy, której sprzedaż ma nastąpić w trzecim kwartale 2019 roku (9,3 mln zł) oraz zobowiązanie z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie (2,6 mln zł).

4.6 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitały własne wyniosły 2 305,8 mln zł wobec 2 386,8 mln zł na koniec 2018 roku.

W zyskach zatrzymanych Grupy Kapitałowej Orbis uwzględniono zysk netto za I półrocze 2019 roku w wysokości 129,1 mln zł (łącznie działalność kontynuowana i zaniechana). Istotny wpływ na zmniejszenie zysków zatrzymanych Grupy w bieżącym okresie miało natomiast wdrożenie MSSF 16 i związana z nim zmiana ujęcia i wyceny praw wieczystego użytkowania gruntów. W związku z implementacją nowego standardu z zysków zatrzymanych został wycofany efekt wyceny do wartości rynkowej (skorygowany o wpływ podatku odroczonego) praw wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych w przeszłości nieodpłatnie od Skarbu Państwa.

Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych zmienił się z poziomu 7,7 mln zł na koniec 2018 roku do -2,9 mln zł na koniec czerwca 2019 roku. Zmiana ta wynika z przeliczenia pozycji finansowych jednostek zagranicznych na walutę prezentacji (PLN). Negatywny wpływ na poziom kapitału z przeliczenia jednostek zagranicznych miał przede wszystkim spadek średnich kursów wymiany walut obcych na koniec czerwca 2019 roku w porównaniu do 31 grudnia 2018 roku (kursy walutowe zastosowane w celu przeliczenia sprawozdań zagranicznych spółek zależnych przedstawiono w nocie 1 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za I półrocze 2019 roku).

4.7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne	I półrocze 2019	I półrocze 2018	zmiana %
Przepływy z działalności operacyjnej	213 355	175 413	21,6%
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(69 968)	232 157	-
Przepływy z działalności finansowej	(44 048)	(48 220)	8,7%
Razem przepływy pieniężne netto	99 339	359 350	-72,4%
Środki pieniężne na koniec okresu	635 458	582 020	9,2%
<i>w tym środki pieniężne z działalności zaniechanej</i>	3 339	0	-

W ciągu sześciu miesięcy 2019 roku przepływy pieniężne netto Grupy Orbis (obejmujące działalność kontynuowaną oraz zaniechaną) wyniosły 99,3 mln zł (359,4 mln zł w I półroczu 2018 roku). Złożyły się na nie:

- Przepływy z działalności operacyjnej**
 Dobre wyniki operacyjne, wzrost przychodów ze sprzedaży oraz otrzymane zaliczki na poczet usług noclegowych wpłynęły na wyższe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w I półroczu 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Dodatkowo pozytywny wpływ na poziom przepływów z tej działalności miało wdrożenie MSSF 16, wskutek którego płatności rat leasingowych wykazywane są obecnie w przepływach z działalności finansowej.
- Przepływy z działalności inwestycyjnej**
 Główną przyczyną ujemnych przepływów pieniężnych w I półroczu 2019 roku na poziomie -70,0 mln zł były poniesione wydatki na rzeczowe aktywa dotyczące inwestycji na budowę nowych hoteli oraz modernizacji istniejących obiektów w kwocie -128,2 mln zł (więcej informacji zamieszczono w punkcie 4.8). Zrealizowane wydatki działalności inwestycyjnej zostały częściowo pokryte m.in. wpływami ze sprzedaży hotelu ibis budget w Toruniu, nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu oraz w Szczecinie w łącznej kwocie 56,1 mln zł.

Z kolei, dodatnie przepływy pieniężne w I półroczu 2018 wynikają przede wszystkim z przychodów, jakie Grupa osiągnęła na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych w tym głównie hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge (75,2 mln EUR netto, tj. ok. 320,9 mln zł) oraz hotelu Novotel Szeged (757,6 mln HUF netto, tj. ok. 10,2 mln zł). Dodatkowo, Grupa osiągnęła wpływy z tytułu działalności inwestycyjnej ze sprzedaży nieruchomości niehotelowej w Karpaczu w wysokości 1,8 mln zł. Ujemny wpływ na przepływy z działalności inwestycyjnej miały wydatki na rzeczowe aktywa trwałe (106,2 mln zł).

- **Przepływy z działalności finansowej**

Przepływy pieniężne wygenerowane z działalności finansowej w obu prezentowanych okresach są na podobnym poziomie. W okresie 6 miesięcy 2019 roku przepływy obejmują płatności rat leasingowych w łącznej kwocie 37,1 mln zł oraz spłatę odsetek z tytułu obligacji dokonaną przez Orbis S.A. (-7,0 mln zł). Natomiast w porównywalnym okresie 2018 roku na przepływy pieniężne złożyły się, oprócz spłaty odsetek od obligacji, również spłata kredytu wraz z odsetkami w rachunku bieżącym przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt. na Węgrzech w wysokości -40,7 mln zł.

4.8 Nakłady inwestycyjne

W I półroczu 2019 roku nakłady inwestycyjne Grupy Orbis wyniosły 80,8 mln zł (93,5 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku). Prezentowane nakłady dotyczą w całości działalności kontynuowanej.

Nakłady inwestycyjne Grupy	I półrocze 2019	I półrocze 2018
Projekty rozwojowe	41 861	71 403
Pozostałe nakłady	38 950	22 141
Razem	80 811	93 544

Nakłady w wysokości 41,9 mln zł przeznaczono w I półroczu 2019 roku na następujące projekty rozwojowe:

- **Novotel Poznań Centrum i ibis Poznań Centrum.** W ramach kompleksowych modernizacji hoteli funkcjonujących w sieci, w I półroczu 2019 roku w hotelach Novotel Poznań Centrum i ibis Poznań Centrum, zlokalizowanych w tym samym budynku, były kontynuowane prace techniczne i zapleczy. Całkowity koszt inwestycji wyniesie w latach 2016 - 2019 ok. 59 mln zł.
- **Novotel Kraków City West.** W I półroczu 2019 roku zostały zakończone prace związane z modernizacją elewacji oraz modernizacją 2 apartamentów i 3 korytarzy na kolejnych piętrach budynku. Całkowity nakład na realizację prac w latach 2016 – 2019 zaplanowano na kwotę ponad 22 mln zł.
- **ibis Styles Warszawa Centrum.** Hotel przyjął pierwszych gości 30 listopada 2018 roku. W I półroczu poniesiono nakłady na dodatkowe wyposażenie oraz ostateczne rozliczenie prac budowlano-montażowych.
- **Sofitel Warszawa Victoria.** Została również zakończona modernizacja 4 apartamentów typu Opera oraz apartamentu Prezydenckiego w hotelu Sofitel Warszawa Victoria, która zamknęła prowadzoną od 2017 roku renowację pokoi w tym hotelu. Całkowity planowany nakład na cały zakres prac wyniesie łącznie ok. 20 mln zł.
- **ibis Styles Stare Miasto w Szczecinie.** W I półroczu 2019 roku zostały zakończone prace rozbiórkowe dawnego hotelu Arkona związane z budową nowego hotelu w tej lokalizacji - ibis Styles Stare Miasto w Szczecinie. Obecnie kontynuowane są prace archeologiczne. Rozpoczęło się fundamentowanie obiektu, którego zakończenie planowane jest w czwartym kwartale 2019 roku. Równolegle, poza obszarem badań archeologicznych, będą realizowane kolejne kondygnacje budynku. Z uwagi na lokalizację w centralnej części Starego Miasta, fasada obiektu będzie nawiązywać do historycznej zabudowy w sąsiedztwie.
- W zakresie budowy nowego hotelu w rejonie Starego Miasta w Krakowie (dla którego nie został jeszcze dokonany wybór marki) w I półroczu 2019 roku został zrealizowany projekt budowlany. Całkowity planowany nakład na budowę hotelu w latach 2018 – 2021 wyniesie ponad 90 mln zł.
- **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 I półroczu 2019 roku miała miejsce renowacja podłogi na siódmym i ósmym piętrze długiego skrzydła hotelowego oraz odnowiono 240 pokoi (150 pokoi działających pod marką Mercure i 90 pokoi ibis) wraz z częściami ogólnodostępnymi. Termin ukończenia inwestycji zaplanowano na III kwartał 2019 roku, a szacowany całkowity koszt projektu w latach 2017 - 2019 wynosi ok. 9,3 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 I półroczu 2019 roku odnowiono 155 pokoi oraz miały miejsce prace remontowe w pomieszczeniach ogólnodostępnych (lobby, nowa restauracja WineStone), które mają zostać ukończone w sierpniu 2019 roku razem z całościową modernizacją budynku A. Prace w budynku B (obejmującym drugie centrum konferencyjne oraz 156 pokoi) mają zostać zakończone w II kwartale 2020 roku. Całkowity szacunkowy koszt projektu wyniesie ok. 9,9 mln EUR.

Pozostałe środki wydane w I półroczu 2019 roku (39,0 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 okresie sześciu miesięcy 2019 roku służących podniesieniu standardu hoteli zaliczyć można:

- kontynuację modernizacji hotelu **Novotel Gdańsk Marina**, gdzie w I półroczu 2019 roku oddano do ponownej eksploatacji 132 zmodernizowane pokoje i 8 korytarzy; obecnie trwają prace związane z budową beach baru, modernizacją kuchni, wymianą sprzętu gastronomicznego oraz prace nad koncepcją części ogólnodostępnej (repcja, bar, restauracja) i SPA, gdzie w pierwszej kolejności są modernizowane łazienki. Planowana jest rearanżacja otoczenia hotelu, w tym terenów zielonych oraz ogrodu. Zostanie zainstalowany specjalny system oświetlenia zewnętrznego dopasowujący natężenie światła do natężenia ruchu, pory dnia i innych źródeł światła w otoczeniu,
- zakończenie modernizacji 40 pokoi w standardzie N'room w hotelu **Novotel Kraków Centrum** oraz 25 pokoi z łazienkami w hotelu **Mercure Wrocław Centrum**; kolejnych 40 pokoi w hotelu **Novotel Kraków Centrum** oraz 6 apartamentów,
- zakończenie modernizacji kolejnych 99 pokoi i korytarzy na 3 piętrach (V i IV) w hotelu **Mercure Poznań Centrum**; w lipcu rozpoczęła się modernizacja następnych 33 pokoi, oraz Wise Cafe; kolejne 29 pokoi planowanych jest do modernizacji w IV kwartale 2019 roku,
- kontynuację zmiany aranżacji 51 pokoi wraz z korytarzami, na kolejnych piętrach hotelu **Novotel Warszawa Centrum**, gdzie w II półroczu planowana jest dalsza modernizacja na kolejnych 2 piętrach budynku,
- zakończenie zmiany aranżacji strefy lobby oraz recepcji w hotelu **Mercure Warszawa Grand** oraz rozpoczęcie modernizacji 53 pokoi w tym hotelu,
- modernizację 59 pokoi w standardzie N'room mieszczących się na dwóch piętrach hotelu **Novotel Bucharest City Center** oraz części restauracyjnej (m.in. wymiana mebli, sprzętu, oświetlenia, wykładzin oraz zwiększenie liczby miejsc dla gości). Zakończenie projektu planowane jest w 2022 roku.

Nakłady w zakresie IT i usług cyfrowych są skierowane na przygotowanie wymian stacji roboczych w hotelach w związku z wymaganym przez Microsoft przejściem na Windows 10 do stycznia 2020 roku. W I półroczu 2019 roku kontynuowany był projekt wymiany firewall dla Polski oraz przygotowania infrastruktury sprzętowej na potrzeby nowej siedziby Biura Zarządu. Nakłady dotyczą również planowanej wymiany i modernizacji infrastruktury IT, w tym urządzeń WiFi.

4.9 Analiza wskaźnikowa sprawozdań finansowych

Na podstawie sprawozdań finansowych (rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z sytuacji finansowej) przeprowadzono analizę obejmującą wskaźniki efektywności, rentowności, aktywności i finansowania. Wskaźniki dotyczą łącznie działalności kontynuowanej i działalności zaniechanej, pozycje bilansowe uwzględniają także aktywa i zobowiązania przeznaczone do sprzedaży.

Wybrane wskaźniki finansowe dla Grupy Orbis	I półrocze 2019	I półrocze 2018
Wskaźniki efektywności		
Marża EBITDAR w %	34,9	33,8
Marża EBITDA w %	34,1	29,7
Marża EBIT w %	25,6	36,5
Wskaźniki rentowności		
Wskaźnik rentowności kapitału* (ROE)	5,7%	10,0%
Wskaźnik rentowności aktywów* (ROA)	3,6%	7,1%
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	18,3%	31,1%
Wskaźniki aktywności		
Szybkość obrotu należności	21	20
Szybkość obrotu zobowiązań*	27	28
Szybkość obrotu zapasów	2	2
Wskaźniki finansowania		
Dług netto (w mln zł)	399,8	-
Stopa zadłużenia**	36,5%	28,2%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	80,6%	94,4%
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik bieżącej płynności	1,29	2,25

* *wyliczenie oparte na danych przekształconych z bilansu otwarcia*

** *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 30 czerwca 2019 roku z tytułu kredytów w rachunku bieżącym wyniosła 45,1 mln zł. Wzrost długu netto na 30 czerwca 2019 roku wynika z rozpoznania przez Grupę zobowiązań finansowych z tytułu leasingu w związku z implementacją MSSF 16 1 stycznia 2019 roku.

4.10 Prognoza wyniku operacyjnego EBITDA w 2019 roku

Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję o sporządzeniu i przekazaniu do wiadomości publicznej w dniu 24 czerwca br. prognozy wyniku operacyjnego EBITDA Grupy Kapitałowej Orbis w 2019 roku z podziałem na linie biznesowe. W ocenie Zarządu prognozowany wynik EBITDA za 2019 rok powinien osiągnąć wartość w przedziale pomiędzy 520 i 550 mln zł.

W związku z prowadzonym procesem rozdzielania linii biznesowych prowadzonych przez Grupę Kapitałową Orbis, Zarząd Spółki podjął decyzję o podaniu do wiadomości publicznej podziału powyższej prognozy na:

- wynik operacyjny EBITDA części nieruchomościowej prowadzonej działalności w przedziale 410 - 430 mln zł. Prognoza ta obejmuje zyski z tytułu usług świadczonych w hotelach stanowiących własność lub dzierżawionych przez Grupę oraz uwzględnia ogólne koszty wsparcia,
- wynik operacyjny EBITDA części serwisowej prowadzonej działalności w przedziale 110 - 120 mln zł. Prognoza ta obejmuje w szczególności: (i) zyski z tytułu umów o zarządzanie i franczyzy zawarte z podmiotami trzecimi (zewnętrznymi) oraz (ii) wartość wewnętrznej alokacji zysków przypisanych do części serwisowej, które staną się przedmiotem długoterminowych umów zarządzania, na podstawie których spółki zależne od Accor, po nabyciu od Spółki działalności serwisowej, będą zarządzać wszystkimi hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Grupę.

Prognozowana EBITDA uwzględnia wpływ MSSF 16 „Leasing” obowiązującego od dnia 1 stycznia 2019 roku.

Prognoza EBITDA uwzględnia wynik z działalności operacyjnej, z wyłączeniem wpływu zdarzeń jednorazowych, takich jak sprzedaż aktywów (włączając sprzedaż działalności serwisowej), aktualizacja wartości aktywów trwałych, czy koszty restrukturyzacji zatrudnienia.

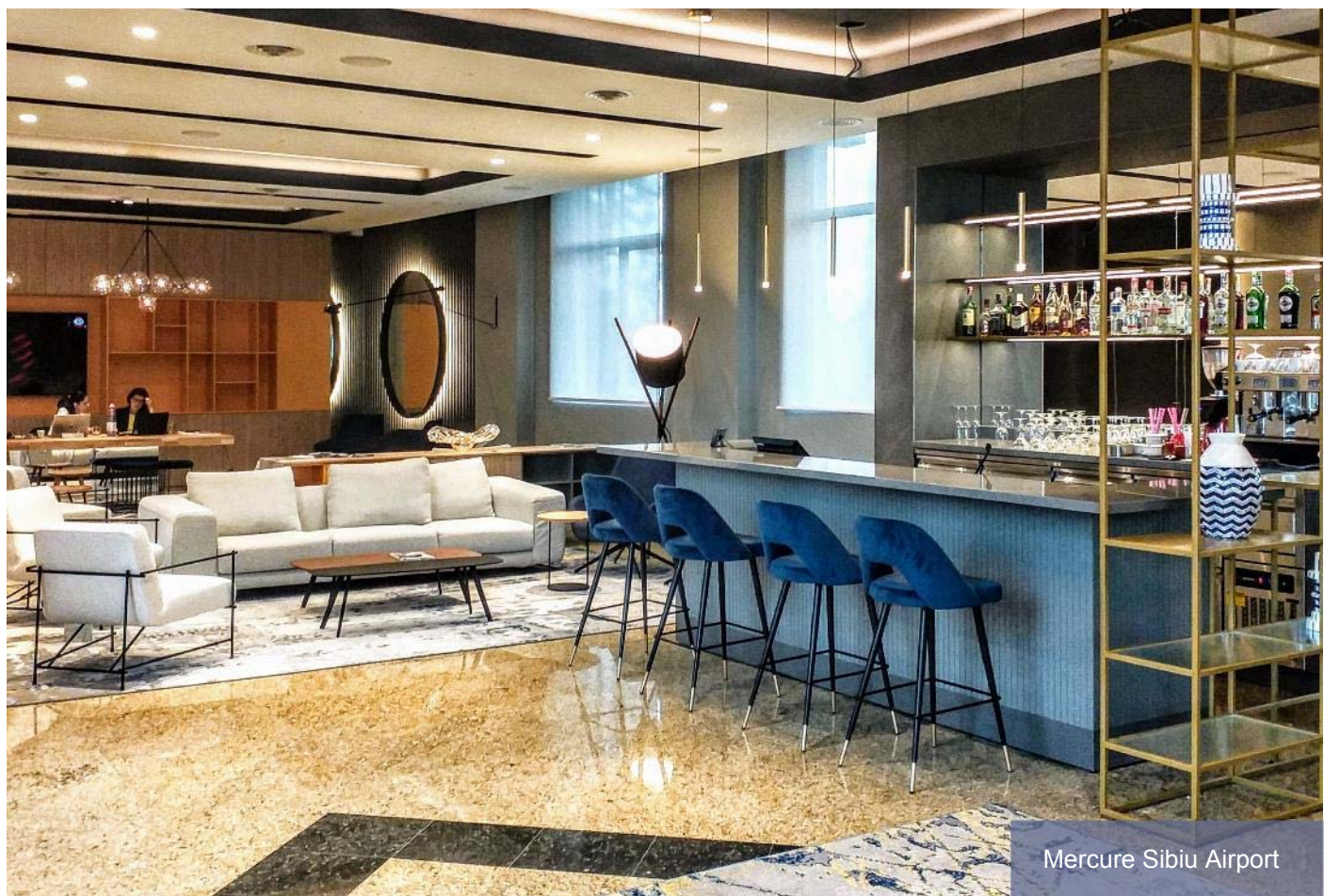
Prognoza została sporządzona na podstawie wyników finansowych osiągniętych w I półroczu 2019 roku oraz przewidywanych trendów rynkowych w kolejnych miesiącach br.

Podane prognozy EBITDA nie zawierają potencjalnego wpływu MSSF 5 - Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana, związanego z planowaną sprzedażą działalności serwisowej. Informacja w powyższym zakresie, obejmująca ewentualne zaktualizowanie prognoz EBITDA, podana zostanie po szczegółowym ustaleniu wszystkich elementów planowanej sprzedaży oraz dokładnego terminu jej realizacji.

Realizacja prognozy monitorowana będzie przez Zarząd Orbis S.A. na bieżąco, ze szczególnym uwzględnieniem analizy wyników finansowych osiąganych w kolejnych miesiącach. W przypadku wystąpienia istotnych odchyłeń (co najmniej 10%) od dolnej granicy prognozowanego wyniku, Spółka dokona korekty prognozy i prześle ją do wiadomości publicznej w formie raportu bieżącego.

Prognoza nie podlegała weryfikacji przez biegłego rewidenta.

RYZIKO DZIAŁALNOŚCI



Mercure Sibiu Airport

5 RYZYKO DZIAŁALNOŚCI

5.1 Ryzyko biznesowe

5.1.1 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 renegocjacją 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 liczby osób podróżujących.

5.1.2 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.

5.1.3 Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi

Celem Grupy Orbis jest sprzedaż poprzez tradycyjne kanały lub stronę internetową Accor. 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.

5.2 Ryzyko finansowe

Główne obszary ryzyka, na które jest narażona Grupa Kapitałowa Orbis, to ryzyko kredytowe, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko stóp procentowych, wynikające ze zmienności na rynkach pieniężnym i kapitałowym i mające swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat.

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem finansowym oraz stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Grupa ogranicza ryzyko finansowe (definiowane jako zmienność przepływów pieniężnych), jak również ryzyko związane ze zmiennością na rynkach pieniężnych i kapitałowych. Politykę tę realizuje w sposób opisany w poniższych punktach.

Narażanie się na dodatkowe ryzyka niezwiązane z zaakceptowaną działalnością biznesową uważa się za niewłaściwe.

Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi, w tym pochodnymi, dla celów spekulacyjnych.

Polityka i strategia zarządzania ryzykiem jest określona i monitorowana przez Zarząd Orbis S.A. Bieżące obowiązki w tym zakresie sprawują komórki merytoryczne Orbis S.A. oraz spółek Grupy.

5.2.1 Ryzyko walutowe

Część przychodów ze sprzedaży, jak i kosztów prowadzonej działalności, przypada na spółki zagraniczne Grupy Orbis. Także spółki krajowe zawierają transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. W przypadku ponoszenia kosztów i generowania przychodów w różnych walutach, Grupa może być narażona na ryzyko kursowe. Część kosztów, takich jak koszty najmu oraz opłaty na rzecz spółek z grupy Accor są wyrażane lub indeksowane do walut obcych, głównie euro. Istnieje ryzyko, że niekorzystne zmiany kursu walutowego wpłyną negatywnie na rentowność sprzedaży, a co za tym idzie, na wynik finansowy Grupy.

Grupa stara się przy zabezpieczaniu ekspozycji walutowej wykorzystywać w pierwszej kolejności mechanizm hedgingu naturalnego. Do zarządzania ryzykiem dopuszcza się również wykorzystanie instrumentów pochodnych, w tym stosowanie transakcji typu forward oraz swap, jak również strategii opcyjnych.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku żadna z jednostek nie posiadała kredytu w rachunku bieżącym w walucie obcej.

5.2.2 Ryzyko stopy procentowej

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej w związku z pozyskaniem finansowania na zmienną stopę procentową w postaci wyemitowanych obligacji.

Ewentualny wzrost stóp procentowych od wyemitowanych obligacji spowoduje wzrost kosztów finansowania i wpłynie niekorzystnie na wynik finansowy Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku spółka Orbis posiadała zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 502,2 mln zł oprocentowane zmienną stopą procentową. Pierwsza transza wyemitowanych w dniu 26 czerwca 2015 roku obligacji (300,0 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 0,97 p.p. Druga transza obligacji, wyemitowanych w dniu 29 lipca 2016 roku (200,0 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 1,05 p.p.

5.2.3 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe, na które narażona jest Grupa Kapitałowa może wynikać z:

- ryzyka kredytowego wynikającego z wiarygodności kredytowej instytucji finansowych (banków/brokerów), stron lub pośredników umów zabezpieczających,
- wiarygodności kredytowej podmiotów, których papiery wartościowe Grupa nabywa lub w które inwestuje,
- wiarygodności franczyzobiorców i inwestorów, z którymi spółki Grupy podpisują umowy franczyzy oraz zarządzania,
- wiarygodności kredytowej klientów korporacyjnych, co jednak z uwagi na brak znacznej koncentracji ryzyka kredytowego i duży udział stosunkowo niewielkich transakcji w całości obrotu nie wymaga stosowania specjalnych zabezpieczeń transakcji, poza monitoringiem kontrahentów pod kątem ich zdolności kredytowych.

W ocenie Grupy ryzyko dotyczące klientów nie odbiega od przeciętnego ryzyka kredytowego na rynkach, na których działają spółki Grupy.

W rozliczaniu z kontrahentami preferuje się płatności kartą kredytową, gotówką oraz przedpłaty. Decyzje dotyczące udzielenia kredytu podejmuje się biorąc pod uwagę wynik badania wypłacalności, wartość kontraktu, termin płatności oraz prognozowane saldo należności.

Badanie wypłacalności przeprowadzane jest przed udzieleniem kredytu każdemu nowemu kontrahentowi oraz przy odnawianiu kontraktu na kolejne okresy współpracy. W celu spełnienia tych wymogów hotele oraz jednostki Biura Zarządu mają do dyspozycji następujące narzędzia:

- raporty z biur informacji gospodarczych wspomagające ocenę wiarygodności klienta,
- historię płatności danego klienta – istotne opóźnienia w płatnościach, a w szczególności pojawienie się kontrahenta na wewnętrznej „czarnej liście dłużników” Grupy, blokuje możliwość dalszego kredytowania,
- istnienie innych negatywnych informacji na temat wypłacalności kontrahenta. Każda informacja pochodząca z lokalnego lub globalnego rynku dotycząca problemów z wypłacalnością kontrahenta musi być dokładnie zbadana, z konsekwencją zablokowania kredytu, jeżeli jest to uzasadnione.

Przyjęto, że w przypadku gdy ocena wypłacalności nie jest pozytywna w każdym z ww. punktów należy zawsze żądać dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji bankowej lub preautoryzacji karty kredytowej.

Narażenie Grupy na ryzyko wiarygodności kredytowej kontrahentów jest stale monitorowane. Kontrolę ryzyka kredytowego umożliwiają systematyczne spotkania Komisji Kredytowej, w trakcie których omawiane są wszystkie istotne ryzyka związane z kredytem kupieckim oraz podejmowane decyzje w sprawie udzielenia kredytu nowym kontrahentom mającym niejasną sytuację finansową.

W celu ograniczenia ryzyka kredytowego Grupa współpracuje z renomowanymi bankami o dobrej pozycji finansowej oraz posiadającymi wiarygodne ratingi.

5.2.4 Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa Orbis zabezpiecza płynność poprzez wykorzystanie kredytów oraz posiadanie czynnych linii kredytowych w rachunku bieżącym.

Wielkość niewykorzystanych linii kredytowych z tytułu kredytów w rachunku bieżącym wyniosła na dzień 30 czerwca 2019 roku 45,1 mln zł, w tym wartość niewykorzystanych linii kredytowych przez Orbis S.A. wyniosła 20,0 mln zł, a przez Katerinska Hotel s.r.o. – 25,1 mln zł (tj. 150,0 mln CZK). Pozostałe Spółki należące do Grupy nie posiadały niewykorzystanych linii kredytowych.

Przejęciowo wolne środki pieniężne są lokowane w krótkoterminowe lokaty bankowe.

Grupa monitoruje płynność finansową bazując na kalkulacji stopy zadłużenia oraz wskaźnika bieżącej płynności.

5.2.5 Ryzyko cenowe

Istnieją następujące czynniki ryzyka cenowego w działalności Grupy Kapitałowej Orbis:

- Konkurencja. Rynek hotelarski charakteryzuje się dużym przyrostem liczby pokoi, które zostały oddane do użytku w ostatnich latach, co spowodowało presję na ceny usług hotelowych,
- Kondycja ekonomiczna rynków lokalnych i na świecie. Rozwój gospodarczy stymuluje wzrost zainteresowania usługami hotelarskimi poprzez wzrost liczby podróży biznesowych i większą skłonność do podróży turystycznych,
- Kursy walut. Szczególnie kurs EUR do walut w większości krajów, w których działalność prowadzi Grupa, jest ważnym czynnikiem ryzyka cenowego w działalności hotelowej, a także w turystyce przyjazdowej i wyjazdowej. Słaby kurs euro oznacza zmniejszenie powyższych przychodów denominowanych w lokalnych walutach krajów głównie na Węgrzech, w Czechach i Rumunii.

Ryzyko cenowe jest minimalizowane poprzez realizację polityki aktywnego zarządzania dostępnością pokoi i zarządzania cenami (*yield management*).

5.3 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.

Grupa Orbis na bieżąco monitoruje zmiany w otoczeniu prawnym Grupy.

5.4 Ryzyko utraty reputacji

Marki, pod którymi działają hotele Grupy Orbis i ich reputacja należą do najważniejszych wartości dla Grupy. Możliwość pozyskania klientów i ich utrzymanie zależy 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.

5.5 Czynniki ryzyka związane z obligacjami

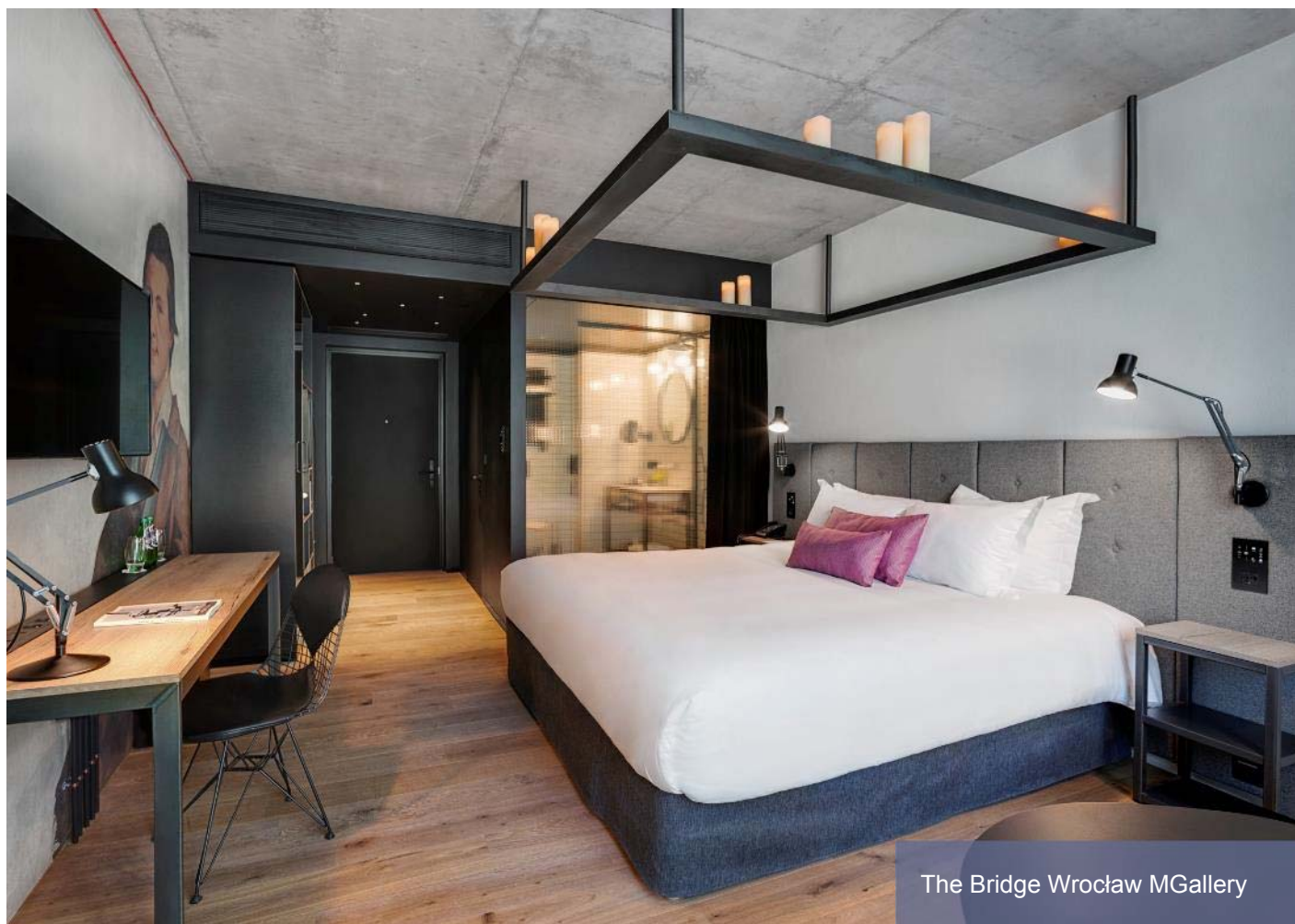
5.5.1 Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji z przyczyn innych niż na żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi likwidacja spółki Orbis S.A. wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach, obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

5.5.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariusza

Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu obligacji przez Orbis S.A. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu obligacji, Orbis S.A. nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania. Spółka podkreśla jednak, że obligacje zostały zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Emitenta (hotelach), których wartość przewyższa wartość wyemitowanych obligacji.

INFORMACJE DODATKOWE

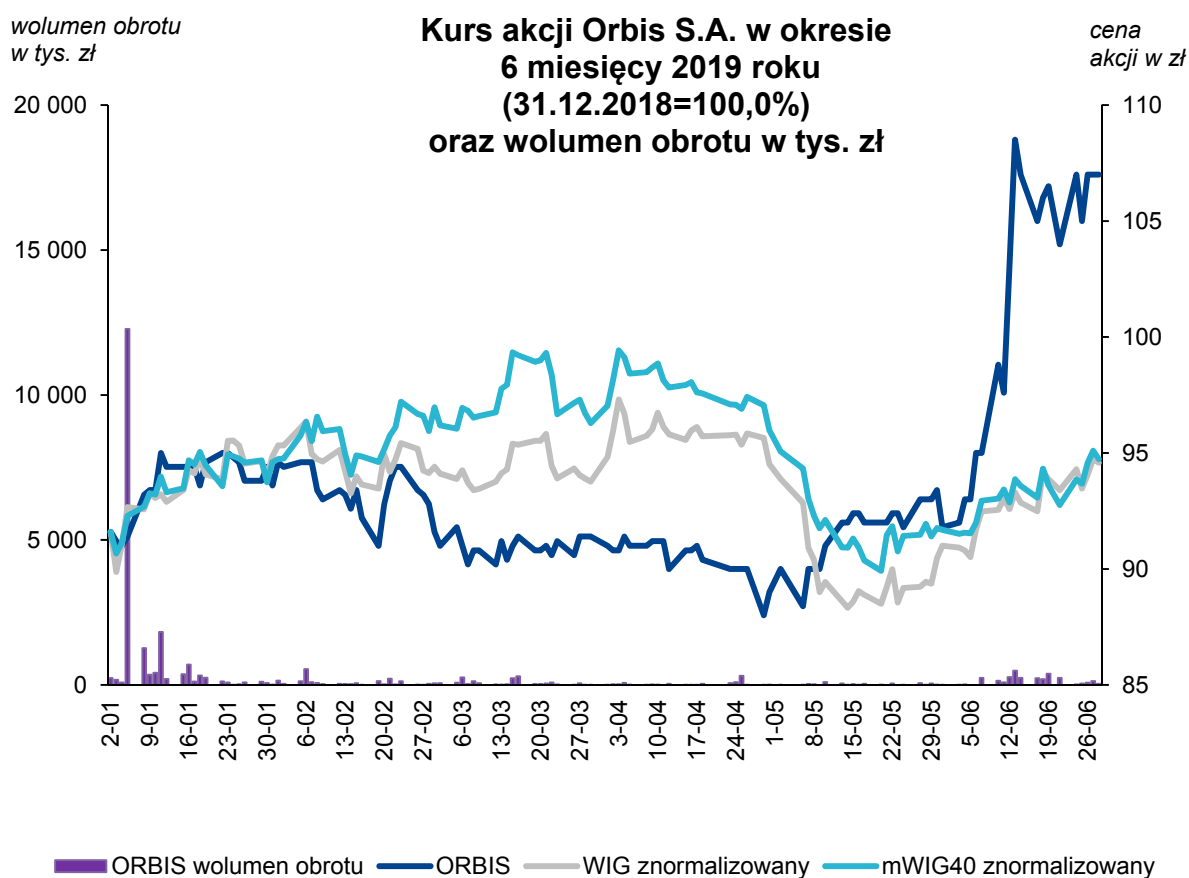


The Bridge Wrocław MGallery

6 INFORMACJE DODATKOWE

6.1 Notowania akcji

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku kurs akcji spółki Orbis znajdował się w przedziale od 88,0 zł do 108,5 zł. Po ogłoszeniu wyników wezwania na akcje Orbisu w dniu 28 stycznia br. w wolnym obrocie pozostało 14,2% akcji, z czego ok. 10% w rękach Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A., co przekłada się na zmniejszone wolumenu obrotu. W II kwartale obserwowaliśmy znaczący wzrost kursu akcji w reakcji na zapowiadane strategiczne zmiany w Spółce. Średni obrót akcjami Orbis S.A. w II kwartale 2019 roku wyniósł 0,22 miliona zł (2 400 sztuk). W dniu 28 czerwca 2019 roku kurs akcji wyniósł 107,0 zł, co stanowi wzrost o 19% w stosunku do końca 2018 roku.



6.2 Struktura akcjonariatu

Na dzień 30 czerwca 2019 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.

Grupa Kapitałowa Orbis
Sprawozdanie Zarządu z działalności w I półroczu 2019 roku

W I półroczu 2019 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.

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 dzień publikacji sprawozdania akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (WZA) Orbis S.A. ustalonego 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, były następujące podmioty:

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 oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	4 710 265	10,22

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

Na dzień publikacji sprawozdania, Spółka nie posiadała informacji na temat umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Inwestorem strategicznym Orbis S.A. jest AccorHotels – wiodąca na świecie grupa hotelowa, lider w zakresie turystyki i usług lifestylowych, oferujący unikalne doświadczenia w ponad 4,8 tys. hoteli, kurortach i rezydencjach oraz na całym świecie. Obiekty te działają pod 38 markami od luksusowych po ekonomiczne. AccorHotels obecny jest w 100 krajach, oferując zatrudnienie około 280 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).

6.3 Władze statutowe Emitenta

Zarząd

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 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.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Wiceprezes Zarządu, Pan Ireneusz Andrzej Węglowski posiadał 4 250 akcji Orbis S.A. Pozostali członkowie Zarządu nie posiadali akcji Spółki.

Rada Nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Radę Nadzorczą Orbis S.A. stanowili:

- Pierre Boisselier – Członek,
- Artur Gabor – Członek niezależny (wchodzący w skład Rady Nadzorczej do dnia 14 czerwca 2019 roku),
- Krzysztof Gerula – Członek (powołany w skład Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2019 roku),
- Franck Gervais – Przewodniczący,
- Christian Karaoglanian – Członek,
- Krzysztof Kostro – Członek (powołany w skład Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2019 roku),
- Jacek Kseń – Członek niezależny (wchodzący w skład Rady Nadzorczej do dnia 14 czerwca 2019 roku),
- Jean-Jacques Morin – Członek,
- Piotr Nowjalis – Członek (powołany w skład Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2019 roku),
- Laurent Picheral – Członek,
- Andrzej Procajło – Członek,
- Andrzej Przytula – Członek (wchodzący w skład Rady Nadzorczej do dnia 14 czerwca 2019 roku),
- Jarosław Szymański – Członek.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Pan Krzysztof Gerula posiadał 200 akcji Orbis S.A. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Spółki.

Komitet Audytu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Komitet Audytu Orbis S.A. stanowili:

- Jean-Jacques Morin,
- Krzysztof Gerula,
- Piotr Nowjalis,
- Jacek Kseń – Przewodniczący wchodzący w skład Komitetu Audytu do dnia 14 czerwca 2019 roku),
- Artur Gabor (wchodzący w skład Komitetu Audytu do dnia 14 czerwca 2019 roku).

6.4 Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego

Audytorem badającym sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za lata 2018-2019 jest firma KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, wpisana na listę podmiotów uprawnionych pod numerem ewidencyjnym 3546 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

6.5 Relacje inwestorskie

Wypełniając w pełni obowiązki informacyjne, Orbis S.A. prowadzi otwartą politykę informacyjną. Zarząd Spółki komentuje i odpowiada na pytania inwestorów podczas konferencji organizowanych po publikacji wyników. W siedzibie Spółki organizowane są również spotkania indywidualne z inwestorami i analitykami, jak i czaty inwestorskie. Przedstawiciele Spółki uczestniczą w tzw. „Investor’s Day” organizowanych przez instytucje finansowe.

W I półroczu 2019 roku Orbis S.A. przeprowadził:

- spotkania z okazji publikacji wyników za 2018 rok,
- czat inwestorski po wynikach I kwartału 2019 roku.

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. W 2019 roku sekcja relacji inwestorskich na www.orbis.pl została uznana za jedną z najwyższej ocenianych pośród spółek z WIG20 i mWIG40 w konkursie Złota Strona Emitenta organizowanym przez Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych (SEG).

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

6.6 Sprawy sporne

Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej znajduje się w Nocie 14 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za I półrocze 2019 roku.

6.7 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Grupa zawiera transakcje z podmiotami powiązаныmi w oparciu o warunki rynkowe. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi znajdują się w Nocie 12 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za I półrocze 2019 roku.

6.8 Udzielone gwarancje i poręczenia

Informacja o zobowiązaniach i aktywach warunkowych, w tym o udzielonych i otrzymanych poręczeniach lub gwarancjach, znajduje się w Nocie 10 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za I półrocze 2019 roku.

ZAŁĄCZNIK NR 1: WSKAŹNIKI OPERACYJNE GRUPY ORBIS

Hotele własne²

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Grupa Orbis						
Frekwencja w %	70,5	70,2	0,3 p.p.	71,3	70,9	0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	264,2	257,4	2,6%	265,8	254,5	4,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	186,3	180,8	3,0%	189,5	180,4	5,0%
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	70,5	71,6	-1,1 p.p.	72,8	72,7	0,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	191,8	181,1	5,9%	190,5	184,1	3,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	135,3	129,7	4,3%	138,7	133,8	3,7%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	70,5	69,5	1,0 p.p.	70,5	69,9	0,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	307,0	299,4	2,5%	307,5	293,0	4,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	216,4	208,1	4,0%	216,8	204,9	5,8%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Grupa Orbis						
Frekwencja w %	79,3	79,5	-0,2 p.p.	79,8	80,2	-0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	292,6	284,4	2,9%	295,4	282,0	4,8%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	232,2	226,0	2,7%	235,8	226,1	4,3%
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	79,7	80,0	-0,3 p.p.	81,2	81,4	-0,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	215,2	203,2	5,9%	215,7	207,3	4,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	171,5	162,5	5,5%	175,1	168,7	3,8%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	79,1	79,2	-0,1 p.p.	79,1	79,6	-0,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	338,4	328,6	3,0%	339,0	322,0	5,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	267,8	260,2	2,9%	268,2	256,1	4,7%

² 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.

Grupa Kapitałowa Orbis
Sprawozdanie Zarządu z działalności w I półroczu 2019 roku

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na segmenty geograficzne	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Polska						
Frekwencja w %	70,0	69,1	0,9 p.p.	71,1	69,5	1,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	256,7	249,5	2,9%	256,9	252,8	1,6%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	179,7	172,3	4,3%	182,7	175,7	4,0%
Węgry						
Frekwencja w %	70,8	71,6	-0,8 p.p.	70,8	72,8	-2,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	267,4	267,9	-0,2%	267,4	239,8	11,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	189,4	191,9	-1,3%	189,4	174,6	8,5%
Czechy						
Frekwencja w %	72,3	71,1	1,2 p.p.	72,3	72,8	-0,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	299,1	274,6	8,9%	299,1	284,6	5,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	216,1	195,3	10,7%	216,1	207,1	4,3%
Pozostałe kraje						
Frekwencja w %	72,2	78,1	-5,9 p.p.	73,9	78,1	-4,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	285,1	280,5	1,6%	316,0	281,0	12,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	205,7	219,1	-6,1%	233,5	219,4	6,4%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na segmenty geograficzne	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Polska						
Frekwencja w %	77,9	77,0	0,9 p.p.	78,8	77,7	1,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	279,1	273,4	2,1%	280,1	277,3	1,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	217,5	210,5	3,3%	220,7	215,4	2,5%
Węgry						
Frekwencja w %	82,2	85,3	-3,1 p.p.	82,2	86,4	-4,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	306,0	297,7	2,8%	306,0	270,9	13,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	251,4	253,9	-1,0%	251,4	234,2	7,3%
Czechy						
Frekwencja w %	80,9	80,6	0,3 p.p.	80,9	82,4	-1,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	354,9	320,7	10,7%	354,9	334,4	6,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	287,1	258,5	11,1%	287,1	275,6	4,2%
Pozostałe kraje						
Frekwencja w %	83,0	84,9	-1,9 p.p.	82,4	84,9	-2,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	305,8	298,7	2,4%	344,5	298,7	15,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	253,9	253,6	0,1%	283,8	253,6	11,9%

Hotele zarządzane i franczyzowane

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na główne kategorie	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Grupa Orbis						
Frekwencja w %	60,6	60,1	0,5 p.p.	62,0	61,2	0,8 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	227,2	201,2	12,9%	214,5	202,3	6,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	137,8	121,0	13,9%	133,0	123,8	7,4%
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	62,3	63,7	-1,4 p.p.	64,9	64,0	0,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	173,6	160,2	8,4%	171,0	160,0	6,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	108,1	102,0	6,0%	111,1	102,4	8,5%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	58,9	57,0	1,9 p.p.	59,2	58,5	0,7 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	289,0	242,3	19,3%	260,8	247,2	5,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	170,2	138,0	23,3%	154,4	144,5	6,9%

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na główne kategorie	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Grupa Orbis						
Frekwencja w %	67,4	66,7	0,7 p.p.	68,5	67,6	0,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	238,4	211,5	12,7%	225,8	212,0	6,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	160,6	141,1	13,8%	154,8	143,4	7,9%
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	70,4	72,4	-2,0 p.p.	73,4	72,4	1,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	180,9	171,5	5,5%	182,8	171,5	6,6%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	127,3	124,2	2,5%	134,2	124,2	8,1%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	64,1	61,6	2,5 p.p.	63,8	62,9	0,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	308,0	253,4	21,5%	274,2	257,7	6,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	197,3	156,2	26,3%	174,8	162,1	7,8%

Grupa Kapitałowa Orbis
Sprawozdanie Zarządu z działalności w I półroczu 2019 roku

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na segmenty geograficzne	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana	I półrocze 2019	I półrocze 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Polska						
Frekwencja w %	56,6	53,0	3,6 p.p.	57,8	54,7	3,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	190,1	183,5	3,6%	190,9	184,8	3,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	107,6	97,3	10,6%	110,3	101,2	9,0 %
Węgry						
Frekwencja w %	70,8	74,4	-3,6 p.p.	81,5	76,2	5,3 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	402,3	392,4	2,5%	393,8	404,5	-2,6%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	284,7	291,9	-2,5%	320,8	308,1	4,1%
Czechy*						
Frekwencja w %	52,6	47,6	5,0 p.p.	-	-	-
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	171,0	165,9	3,1%	-	-	-
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	90,0	79,0	13,9%	-	-	-
Pozostałe kraje						
Frekwencja w %	62,2	65,4	-3,2 p.p.	64,0	65,4	-1,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	211,5	193,8	9,1%	211,8	193,6	9,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	131,6	126,8	3,8%	135,5	126,6	7,0%

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na segmenty geograficzne	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana	II kwartał 2019	II kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Polska						
Frekwencja w %	59,6	57,1	2,5 p.p.	61,1	58,4	2,7 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	186,9	178,1	4,9%	184,4	178,6	3,2%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	111,5	101,7	9,6%	112,6	104,4	7,9%
Węgry						
Frekwencja w %	83,2	80,6	2,6 p.p.	84,8	80,6	4,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	442,8	412,9	7,2%	420,0	412,9	1,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	368,5	332,7	10,8%	355,9	332,7	7,0%
Czechy*						
Frekwencja w %	67,6	-	-	-	-	-
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	149,5	-	-	-	-	-
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	101,1	-	-	-	-	-
Pozostałe kraje						
Frekwencja w %	70,7	73,8	-3,1 p.p.	72,8	73,9	-1,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	223,8	206,3	8,5%	224,8	205,5	9,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	158,1	152,1	3,9%	163,7	151,9	7,8%

* Z końcem marca 2018 roku rozwiązano współpracę w ramach umowy franczyzowej z hotelem ibis Olomouc w Czechach; od sierpnia 2018 roku hotel ibis Pilzno prowadzi działalność w oparciu o umowę o zarządzanie

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

NOVO² - połączenie baru i restauracji w hotelach Novotel. NOVO² 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)

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

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU



OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd Orbis S.A. oświadcza, że:

- a) Wedle najlepszej wiedzy członków Zarządu skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019 roku oraz dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej i emitenta oraz ich wynik finansowy;
- b) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Orbis, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Gilles Stephane Clavie
Prezes Zarządu

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Ireneusz Andrzej Węglowski
Wiceprezes Zarządu

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Dominik Sołtysik
Członek Zarządu

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Marcin Szewczykowski
Członek Zarządu

Warszawa, 31 lipca 2019 roku