

Projekt Uchwały  
do pkt 1 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 1  
w sprawie wyboru Przewodniczącego

Na podstawie art. 409 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 5 Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wybiera na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia

Projekt Uchwały  
do pkt 3 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 2  
w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej

Na podstawie Zarządzenia Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wydanego w oparciu o § 9 Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek następujących akcjonariuszy:

1. ....
2. ....

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Komisji Skrutacyjnej w składzie:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....

Projekt Uchwały  
do pkt 4 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 3  
w sprawie przyjęcia porządku obrad

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie przyjmuje następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia i wybór Przewodniczącego.
2. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
3. Wybór Komisji Skrutacyjnej na wniosek akcjonariuszy.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Powzięcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki „Orbis” S.A w postaci „Departamentu Usług”.

Projekt Uchwały  
do pkt 5 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 4  
w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki „Orbis” S.A w postaci „Departamentu Usług”

§1

Działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu spółki „Orbis” S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Brackiej 16, 00-028 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego pod numerem KRS 0000022622 („Spółka”) oraz art. 393 pkt 3) ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki niniejszym wyraża zgodę na sprzedaż przez Spółkę na rzecz Accor Services Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Brackiej 16, 00-028 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000785725 („Nabywca”), za cenę 579.624.000 złotych (pięciuset siedemdziesięciu dziewięciu milionów sześciuset dwudziestu czterech tysięcy złotych), wyodrębnionej w strukturze Spółki zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w rozumieniu art. 4a) pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz art. 2 pkt 27e) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, w postaci „Departamentu Usług”, którego główne funkcje dotyczą:

- wykorzystywania licencji udzielonych Spółce na używanie m.in. wybranych znaków towarowych i marek hotelarskich należących do grupy kapitałowej, której podmiotem dominującym jest spółka Accor S.A. z siedzibą w Issy-les-Moulineaux, 82, rue Henri Farman, 92130 Issy-les-Moulineaux, Francja, wpisanej do Rejestru Handlu i Spółek (*Registre du commerce et des sociétés*) pod numerem RCS NANTERRE B 602 036 444 („Accor”, „Grupa Accor”), jak również projektów przestrzeni wspólnych i know-how opracowanych przez Grupę Accor,
- zawierania i wykonywania umów franczyzy („Umowy FA”) i/lub umów o zarządzanie hotelami („Umowy HMA”) zawartych z podmiotami trzecimi (z siedzibą w Polsce lub za granicą) będącymi posiadaczami hoteli,
- zawierania i wykonywania umów serwisowych (wewnątrzgrupowych lub z podmiotami trzecimi) dotyczących np. pomocy technicznej, marketingu, programów lojalnościowych, dystrybucji lub usług IT.

Transakcja sprzedaży obejmie wszelkie składniki majątkowe przynależne lub funkcjonalnie związane z Departamentem Usług i prowadzoną za jego pośrednictwem działalnością, w tym w szczególności:

- 1.1. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Głównej Umowy Licencyjnej (Master License Agreement) zawartej pomiędzy Accor i Spółką w dniu 7 stycznia 2015 r. oraz prawa i obowiązki z wszelkich związanych z nią umów dodatkowych;
- 1.2. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Głównej Umowy Licencyjnej Soluxury (Master License Agreement) zawartej pomiędzy Soluxury HMC i Spółką w dniu 7 stycznia 2015 r. oraz prawa i obowiązki z wszelkich związanych z nią umów dodatkowych;
- 1.3. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z generalnych umów franczyzy marek hotelowych (master franchise agreements of hotels brands) zawartych przez Spółkę;
- 1.4. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Umów HMA i Umów FA, a także wszelkich innych umów związanych funkcjonalnie z działalnością Departamentu Usług;
- 1.5. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z listów intencyjnych dotyczących przyszłych Umów HMA lub Umów FA;
- 1.6. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów regulujących zasady współpracy z osobami zaangażowanymi w prowadzenie działalności serwisowej związanej funkcjonalnie z działalnością Departamentu Usług;
- 1.7. aktywa wykorzystywane do prowadzenia działalności serwisowej w ramach Departamentu Usług;
- 1.8. specjalistyczne oprogramowanie i aplikacje związane funkcjonalnie i organizacyjnie z działalnością Departamentu Usług;

- 1.9. wszelkie prawa z zarejestrowanych znaków towarowych „Winestone” oraz know-how związany z działalnością restauracyjną, prowadzoną pod nazwą i z wykorzystaniem znaków towarowych „Winestone”;
- 1.10. należności i zobowiązania związane funkcjonalnie i organizacyjnie z działalnością Departamentu Usług;
- 1.11. tajemnice przedsiębiorstwa wykorzystywane w ramach lub dotyczące Departamentu Usług;
- 1.12. wszystkie udziały w spółce Orbis Kontrakty sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem: 0000228450;
- 1.13. prawa i obowiązki z umów o prowadzenie rachunków bankowych dedykowanych do prowadzenia działalności Departamentu Usług;
- 1.14. środki pieniężne zdeponowane na wspomnianych powyżej rachunkach bankowych w kwocie niezbędnej do dalszego prowadzenia działalności Departamentu Usług;
- 1.15. pracowników zatrudnionych w ramach działalności Departamentu Usług, jak również prawa i obowiązki wynikające z umów o pracę zawartych z takimi pracownikami;
- 1.16. dokumentację związaną z działalnością w ramach Departamentu Usług, w tym:
  - a) dokumenty i księgi dotyczące działalności serwisowej;
  - b) dokumentacja pracownicza;
  - c) wewnętrzne regulaminy i instrukcje;
- 1.17. wszelkie inne składniki majątkowe i niemajątkowe, które są funkcjonalnie i organizacyjnie związane z działalnością Departamentu Usług, jak również prawa i obowiązki oraz należności i zobowiązania, które zostaną nabyte lub powstaną po dniu podjęcia niniejszej uchwały, a które będą funkcjonalnie i organizacyjnie związane z Departamentem Usług.

## §2

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do realizacji zbycia Departamentu Usług lub zmierzających do takiego zbycia, w tym w szczególności do:

- 1.1. ustalenia szczegółowych warunków zbycia przez Spółkę Departamentu Usług, w tym warunków płatności ceny sprzedaży Departamentu Usług oraz terminu, w którym nastąpi przeniesienie własności Departamentu Usług na Nabywcę;
- 1.2. określenia szczegółowego katalogu składników materialnych i niematerialnych Departamentu Usług, które zostaną zbyte przez Spółkę;
- 1.3. uzyskania zgody wierzycieli oraz kontrahentów Spółki na przejęcie przez Nabywcę praw z umów związanych z Departamentem Usług;
- 1.4. przejścia części zakładu pracy Spółki (który wchodzi w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki) na rzecz Nabywcy; oraz
- 1.5. podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych jakie okażą się niezbędne lub pomocne w celu wykonania niniejszej uchwały.

## §3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

### **Uzasadnienie projektu uchwały:**

Zarząd wnioskuję o przyjęcie uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki w postaci „Departamentu Usług”. Przyjęcie uchwały jest jednym z warunków koniecznych do sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light) przez Spółkę do spółki z grupy Accor (zgodnie z definicją w treści uchwały).

Zarząd Spółki, po przeprowadzeniu analiz, podjął decyzję o podziale przez Spółkę, w ramach całej grupy kapitałowej Orbis, prowadzonej działalności na część serwisową, obejmującą świadczenie usług dla hoteli na podstawie umów franczyzy i umów o zarządzanie oraz na część związaną z posiadaniem nieruchomości hotelowych, o czym poinformował raportem bieżącym nr 11/2019 z 17 maja 2019 r. Następnie, raportem bieżącym nr 15/2019 z 29 maja 2019 r. Spółka poinformowała o rozpoczęciu z Accor negocjacji, prowadzonych na zasadzie wyłączności, których przedmiotem było zbycie na jego rzecz działalności serwisowej (tzw. asset light) oraz zawarcie umowy o zarządzanie, na podstawie której spółki zależne Accor będą zarządzały hotelami, stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Spółkę i jego spółki zależne. Accor jest właścicielem wszystkich marek, pod którymi działają hotele Spółki i jej spółek zależnych, w związku z czym zawarcie umowy zarządzania pozwoli na kontynuację tej strategicznej współpracy.

Raportem bieżącym nr 17/2019 z 12 czerwca 2019 r. Spółka poinformowała o podpisaniu z Accor S.A. niewiążącego porozumienia, w którym strony uzgodniły podstawowe warunki planowanej transakcji zbycia przez Spółkę, na rzecz spółek z grupy Accor, całej działalności serwisowej, 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 Spółkę i jej spółki zależne dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, oraz (ii) zawarcie długoterminowych umów zarządzania, na podstawie których, spółki zależne od Accor S.A., po zbyciu działalności serwisowej, będą zarządzać wszystkimi hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Spółkę i jej spółki zależne („Działalność Serwisowa”). Cena za nabycie przez Accor Działalności Serwisowej została ustalona w porozumieniu na 1.218.360.000 złotych (jeden miliard dwieście osiemnaście milionów trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych).

24 czerwca 2019 r. Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 23/2019 o otrzymaniu opinii przygotowanej przez Deloitte Advisory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w której stwierdzono, że cena 1.218.360.000 złotych (jeden miliard dwieście osiemnaście milionów trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych) 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 r., z pominięciem poziomu gotówki i długu (on a debt-free, cash free basis).

17 września 2019 r. Spółka, jej wybrane spółki zależne oraz Accor i jego wybrane spółki zależne zawarły umowę sprzedaży przez Spółkę i jej wybrane spółki zależne Działalności Serwisowej na rzecz wybranych spółek zależnych Accor za łączną kwotę 1.218.360.000 złotych (jeden miliard dwieście osiemnaście milionów trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych), o czym Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 26/2019 z 17 września 2019 r. Umowa sprzedaży została zawarta między innymi pod warunkiem uzyskania zgody akcjonariuszy Spółki na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki w postaci „Departamentu Usług”, tj. części Działalności Serwisowej prowadzonej przez Spółkę, której cena została ustalona na 579.624.000 złotych (pięćset siedemdziesiąt dziewięć milionów sześćset dwadzieścia cztery tysiące złotych).

Celem sprzedaży całej Działalności Serwisowej, w tym Departamentu Usług, jest umożliwienie Spółce i jej spółką zależnym skoncentrowania strategii i działalności operacyjnej na części nieruchomościowej, którą jest z powodzeniem rozwijana poprzez różne procesy inwestycyjne: rozwój organiczny, nabywanie i modernizację istniejących budynków oraz budowę nowych obiektów, co stanowi podstawę rozwoju działalności hotelarskiej.