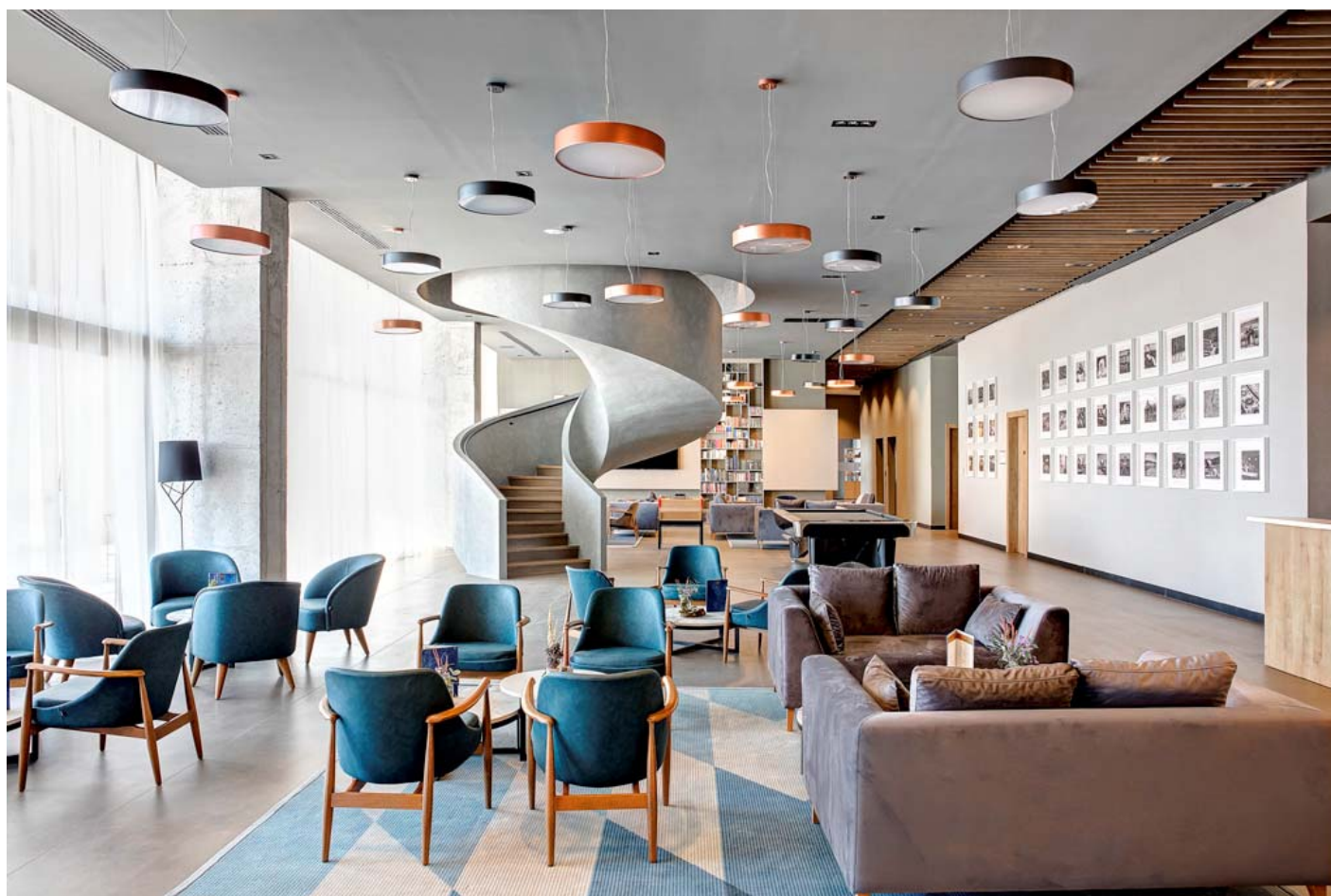




## **Grupa Kapitałowa Orbis oraz Orbis S.A.**

### **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2017 ROK**



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok

---

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok zostało sporządzone zgodnie z §91 i §92 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2014 poz.133).

Zgodnie z §83 ust.7 powyższego Rozporządzenia, zmienionego Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 maja 2016 roku, Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis za 2017 rok oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Orbis S.A. za 2017 rok zostały sporządzone w formie jednego dokumentu.

Niniejsze Sprawozdanie we wszystkich punktach, z wyjątkiem punktu 4, w którym opisane są wyniki finansowe spółki Orbis S.A. za 2017 rok, odnoszą się do danych skonsolidowanych. Z uwagi na fakt, iż Orbis S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, większość informacji ujętych w pozostałych punktach sprawozdania odnosi się również do działalności Orbis S.A. Dla zrozumienia istoty działalności spółki Orbis S.A. zaleca się zapoznanie z całym dokumentem.

## Spis treści

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | GRUPA ORBIS W PIGUŁCE   | 5         |
| 1.2      | STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS ORAZ JEJ ZMIANY   | 9         |
| 1.3      | SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY ORBIS  | 11        |
| 1.4      | BAZA HOTELOWA GRUPY ORBIS   | 12        |
| 1.5      | KIERUNKI ROZWOJU GRUPY ORBIS  | 14        |
| <b>2</b> | <b>CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY</b>   | <b>17</b> |
| 2.1      | OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE  | 17        |
| 2.2      | RYNEK HOTELOWY – POZYTYWNE TRENDY   | 19        |
| 2.3      | RYZYO DZIAŁALNOŚCI  | 19        |
| 2.4      | SPRAWOZDANIE NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH   | 21        |
| 2.5      | CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY HOTELOWEJ ORBIS W 2018 ROKU                        | 21        |
| <b>3</b> | <b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS</b>   | <b>25</b> |
| 3.1      | NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2017 ROKU  | 25        |
| 3.2      | WYNIKI FINANSOWE GRUPY ORBIS  | 27        |
| 3.3      | WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU GEOGRAFICZNYM   | 30        |
| 3.4      | WYNIKI FINANSOWE W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE  | 33        |
| 3.5      | SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ  | 35        |
| 3.6      | SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  | 37        |
| 3.7      | SPRAWOZDANIE Z PRZEPIWÓW PIENIĘŻNYCH  | 37        |
| 3.8      | NAKLADY INWESTYCYJNE  | 39        |
| 3.9      | ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH  | 41        |
| 3.10     | OCENA RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKAMI PROGNOZOWANYMI I OSIĄGNIĘTYMI  | 41        |
| <b>4</b> | <b>WYNIKI FINANSOWE ORBIS S.A.</b>  | <b>43</b> |
| 4.1      | CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI   | 43        |
| 4.2      | RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT   | 44        |
| 4.3      | SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ  | 45        |
| 4.4      | SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  | 47        |
| 4.5      | SPRAWOZDANIE Z PRZEPIWÓW PIENIĘŻNYCH  | 48        |
| 4.6      | POŻYCZKI UDZIELONE  | 49        |
| 4.7      | EMISJA OBLIGACJI  | 50        |
| 4.8      | ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORBIS S.A.   | 51        |
| <b>5</b> | <b>AKCJE ORBIS S.A.</b>   | <b>53</b> |
| 5.1      | NOTOWANIA AKCJI   | 53        |
| 5.2      | STRUKTURA AKCJONARIATU  | 53        |
| 5.3      | DYWIDENDY WYPŁACONE   | 55        |
| 5.4      | RELACJE INWESTORSKIE  | 55        |
| <b>6</b> | <b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO</b>  | <b>58</b> |
| 6.1      | ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓRYM PODLEGA ORBIS S.A.   | 58        |
| 6.2      | WSKAZANIE POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, OD STOSOWANIA KTÓRYCH ORBIS S.A. ODSTĄPIŁ       | 58        |
| 6.3      | KONTROLA WEWNĘTRZNA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH | 60        |
| 6.4      | AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI ORBIS S.A.  | 61        |
| 6.5      | SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE POSIADACZY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH                                       | 61        |
| 6.6      | OGRANICZENIA WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU ORAZ PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH           | 61        |
| 6.7      | ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIEŃ                       | 61        |
| 6.8      | ZASADY DOTYCZĄCE ZMIANY STATUTU ORBIS S.A.  | 63        |

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 6.9      | SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA    | 63        |
| 6.10     | SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY W SKŁADZIE ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ORAZ ICH KOMITETÓW                                   | 64        |
| 6.11     | OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ORAZ ICH KOMITETÓW   | 65        |
| 6.12     | POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI  | 67        |
| 6.13     | INFORMACJA NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI SPONSORINGOWEJ, CHARYTATYWNEJ LUB INNEJ O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE PROWADZONEJ PRZEZ ORBIS S.A. | 68        |
| <b>7</b> | <b>INFORMACJE DODATKOWE</b>   | <b>71</b> |
| 7.1      | PRACOWNICY  | 71        |
| 7.2      | PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  | 72        |
| 7.3      | SPRAWY SPORNE   | 72        |
| 7.4      | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI   | 72        |
| 7.5      | ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE   | 73        |
| 7.6      | WYDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU  | 73        |
|          | <b>ZAŁĄCZNIK NR 1: WSKAŹNIKI OPERACYJNE GRUPY ORBIS</b>   | <b>74</b> |
|          | HOTELE WŁASNE   | 74        |
|          | HOTELE ZARZĄDZANE I FRANCYZOWANE  | 76        |
|          | <b>ZAŁĄCZNIK NR 2: SŁOWNIK TERMINÓW</b>   | <b>78</b> |

## CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS



MGallery Praha  
Old Town



## 1 CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS

### 1.1 Grupa Orbis w pigułce

**„Naszym celem jest wzmocnienie pozycji lidera – największej i najwyżej cenionej Grupy Hotelowej w Europie Wschodniej”**

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.

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

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.

#### 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

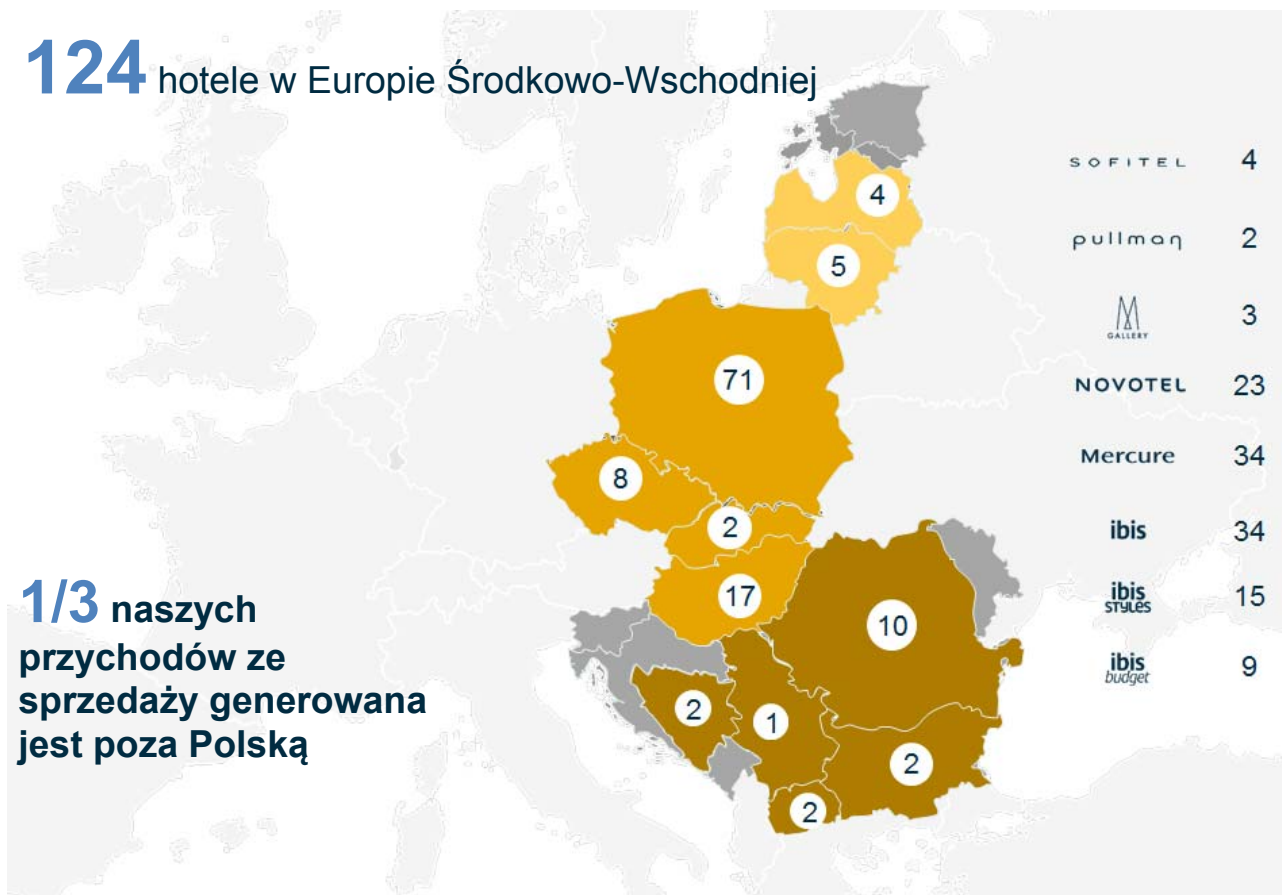


## Rynki, na których działamy

Grupa Orbis jest największym operatorem hotelowym w Europie Wschodniej działającym w 11 krajach, z możliwością dalszej ekspansji w kolejnych 5 krajach regionu. Jesteśmy wyłącznym licencjodawcą marek Accorhotels w 16 krajach, w tym w Bośni i Hercegowinie, Bułgarii, Chorwacji, Czarnogórze, Czechach, Estonii, na Litwie, Łotwie, w Macedonii, Mołdawii, Polsce, Rumunii, Serbii, Słowacji, Słowenii i na Węgrzech.

**124** hotele w Europie Środkowo-Wschodniej

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



### Najważniejsze osiągnięcia 2017 roku

**1 458,1 mln zł (+5,4%)**

*przychody netto ze sprzedaży*

**286,6 mln zł (+11,4%)**

*zysk przed opodatkowaniem*

**9,2%** wzrost RevPAR

*Wyniki finansowe omówiono na stronach 24-41 Sprawozdania.*

## Nasze marki



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

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

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

---



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

### **Połączenie doskonałości z rozrywką**

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

---



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

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

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

---



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

### **Modern Easy Living**

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

---





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

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

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



**Nowa marka  
w portfolio Orbisu od 2017 r.**

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

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



**W Grupie Orbis 34 hotele,  
5,1 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. Dbłość o jakość.



**W Grupie Orbis 15 hoteli,  
1,5 tys. pokoi**

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

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



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

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

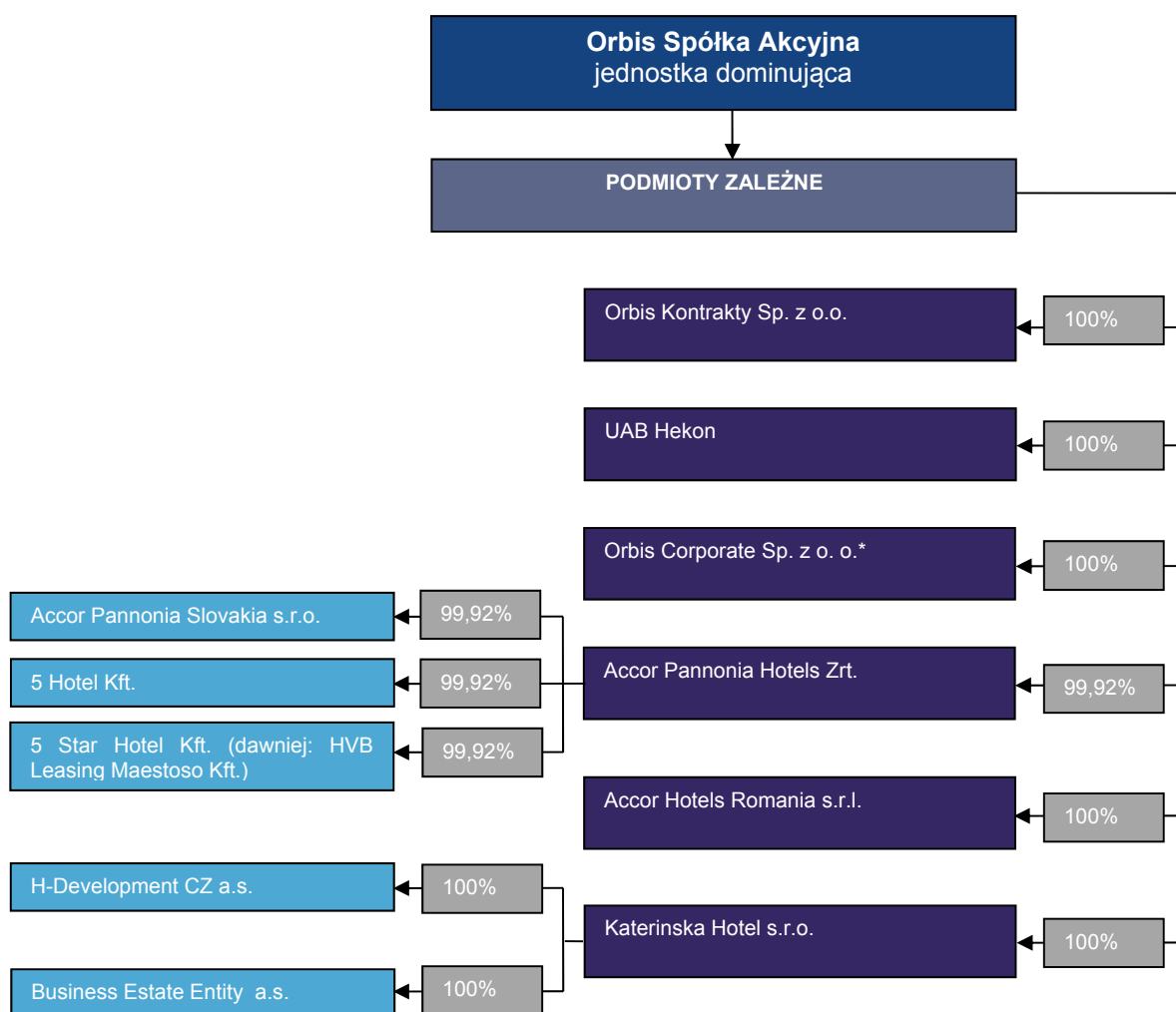
Marka międzynarodowa, zestandaryzowana. Nowoczesny, prosty design. Wygodne 1-3 osobowe pokoje *Cocoon* z kabinami prysznicowymi, telewizorami z płaskim ekranem, siecią Wi-Fi i śniadaniem bez ograniczeń w samoobsługowym bufecie.

## 1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Orbis oraz jej zmiany

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku struktura Grupy Kapitałowej Orbis przedstawiała się następująco:



\* Spółka wyłączona z konsolidacji, nie prowadzi działalności gospodarczej

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

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

W 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Orbis:

#### **Połączenie spółek**

W dniu 1 stycznia 2017 roku nastąpiło połączenie spółek zależnych Katerinska Hotel s.r.o. (spółka przejmująca) i Novy Smichov Gate a.s. (spółka przejmowana). Z tym dniem spółka Katerinska Hotel s.r.o. wstąpiła w prawa i obowiązki spółki Novy Smichov Gate a.s., która została wykreślona z rejestru spółek.

#### **Zakup spółek**

W dniu 2 stycznia 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. nabyła od Erste Group Immorent Holding GmbH z siedzibą w Wiedniu oraz Subholding Immorent GmbH z siedzibą w Wiedniu udział reprezentujący 100% kapitału zakładowego spółki 5 Hotel Kft. z siedzibą w Budapeszcie.

Ponadto, w dniu 29 maja 2017 roku spółka Accor Pannonia Hotels Zrt. zawarła z Universale International Realitäten GmbH z siedzibą w Wiedniu umowę nabycia udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki HVB Leasing Maestoso Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Po nabyciu nastąpiła zmiana nazwy spółki HVB Leasing Maestoso Kft. na 5 Star Hotel Kft.

## 1.3 Spółki należące do Grupy Orbis

### Działalność w Polsce

W Polsce działalność hotelową prowadzi spółka Orbis S.A.

Według stanu na 31 grudnia 2017 roku, Grupa posiadała na polskim rynku 71 obiektów hotelowych z bazą 12 142 pokoi. Najwięcej z nich działało w następujących miastach:

- Warszawa – 12
- Wrocław – 8
- Kraków – 7

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

### Działalność na Węgrzech

Na Węgrzech Grupa Orbis posiadała trzy spółki zależne:

- Accor Pannonia Hotels Zrt.
- 5 Hotel Kft.
- 5 Star Hotel Kft. (dawniej: HVB Leasing Maestoso Kft.)

Pierwsza z ww. spółek jest operatorem hotelowym, który na dzień 31 grudnia 2017 roku prowadził 17 hoteli z 3 270 pokojami. 14 z nich zlokalizowanych jest w Budapeszcie.

Pozostałe dwie spółki, nabyte w 2017 roku przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt., są właścicielami nieruchomości hotelowych, które do dnia nabycia były leasingowane przez węgierską spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt.

### Działalność w Czechach

Grupa Orbis posiada w Czechach trzy spółki zależne:

- Katerinska Hotels s.r.o.
- H-DEVELOPMENT CZ a.s.
- Business Estate Entity a.s.

Do dnia 1 stycznia 2017 roku w skład Grupy wchodziła również spółka Novy Smichov Gate a.s., która połączyła się ze spółką Katerinska Hotels s.r.o.

Pierwsza z ww. spółek jest operatorem hotelowym, dwie pozostałe zajmują się wynajmem i obsługą nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa posiadała na rynku czeskim 8 hoteli z 1 351 pokojami. Pięć z nich funkcjonuje w Pradze.

### Działalność w pozostałych krajach

W pozostałych krajach działalnością hotelową zajmują się następujące spółki zależne:

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, w pozostałych krajach regionu sieć hoteli Orbis przedstawiała się następująco:

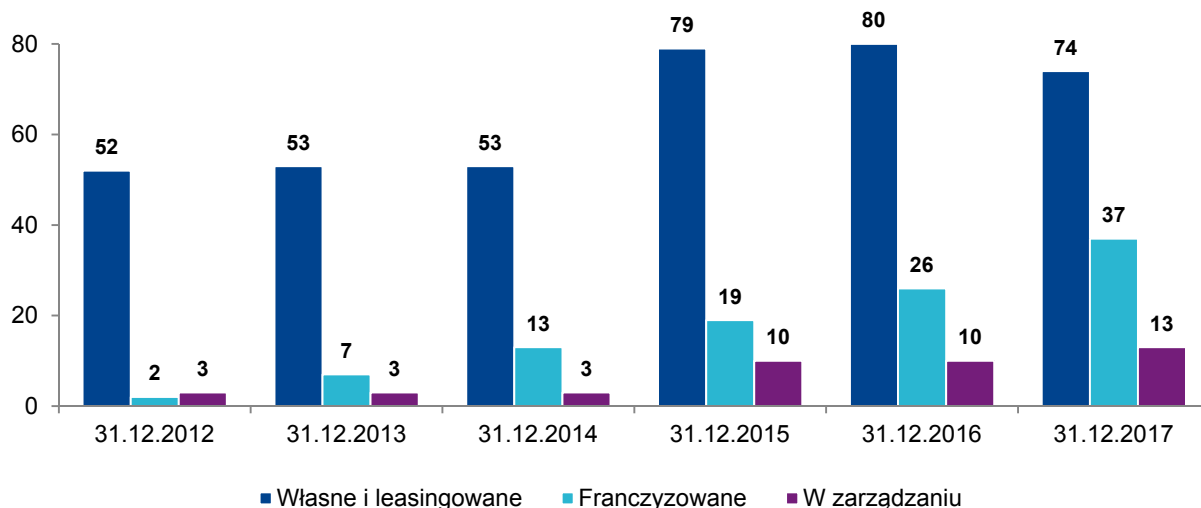
- Rumunia: dziesięć hoteli, które miały w sumie 1 554 pokoi. Sześć z nich działało w Bukareszcie, w tym hotel marki Pullman.
- Litwa: pięć hoteli, w tym dwa w Wilnie. Łącznie posiadały 567 pokoi.
- Łotwa: cztery hotele w Rydze, które miały w sumie 498 pokoi.
- Bułgaria: dwa hotele w Sofii z 262 pokojami.
- Słowacja: dwa hotele zlokalizowane w Bratysławie, dysponujące w sumie 295 pokojami.
- Macedonia: dwa hotele w Skopje z 157 pokojami.
- Serbia: jeden hotel w Belgradzie z 73 pokojami.
- Bośnia i Hercegowina: dwa hotele z 251 pokojami w tym jeden w Sarajewie.

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

## 1.4 Baza hotelowa Grupy Orbis

Grupa Orbis jest największym operatorem hotelowym w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej. Na koniec grudnia 2017 roku sieć Grupy składała się w sumie z 124 hoteli, dysponujących 20,4 tys. pokoi. Większość z nich (71 obiektów) funkcjonuje w Polsce.

**Liczba hoteli Grupy Orbis**



| Sieć hoteli Grupy Orbis      | 31.12.2017    | 31.12.2016    | 31.12.2017/<br>31.12.2016 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|
| <b>Liczba hoteli, w tym:</b> | <b>124</b>    | <b>116</b>    | <b>6,9%</b>               |
| Hotele własne i leasingowane | 74            | 80            | -7,5%                     |
| Hotele w zarządzaniu         | 13            | 10            | 30,0%                     |
| Hotele franczyzowane         | 37            | 26            | 42,3%                     |
| <b>Liczba pokoi, w tym:</b>  | <b>20 420</b> | <b>19 741</b> | <b>3,4%</b>               |
| Hotele własne i leasingowane | 14 527        | 15 312        | -5,1%                     |
| Hotele w zarządzaniu         | 1 791         | 1 571         | 14,0%                     |
| Hotele franczyzowane         | 4 102         | 2 858         | 43,5%                     |

Zmiana ilości hoteli własnych oraz hoteli franczyzowanych w 2017 roku wynika z transakcji sprzedaży i franczyzy zwrotnej poniższych hoteli:

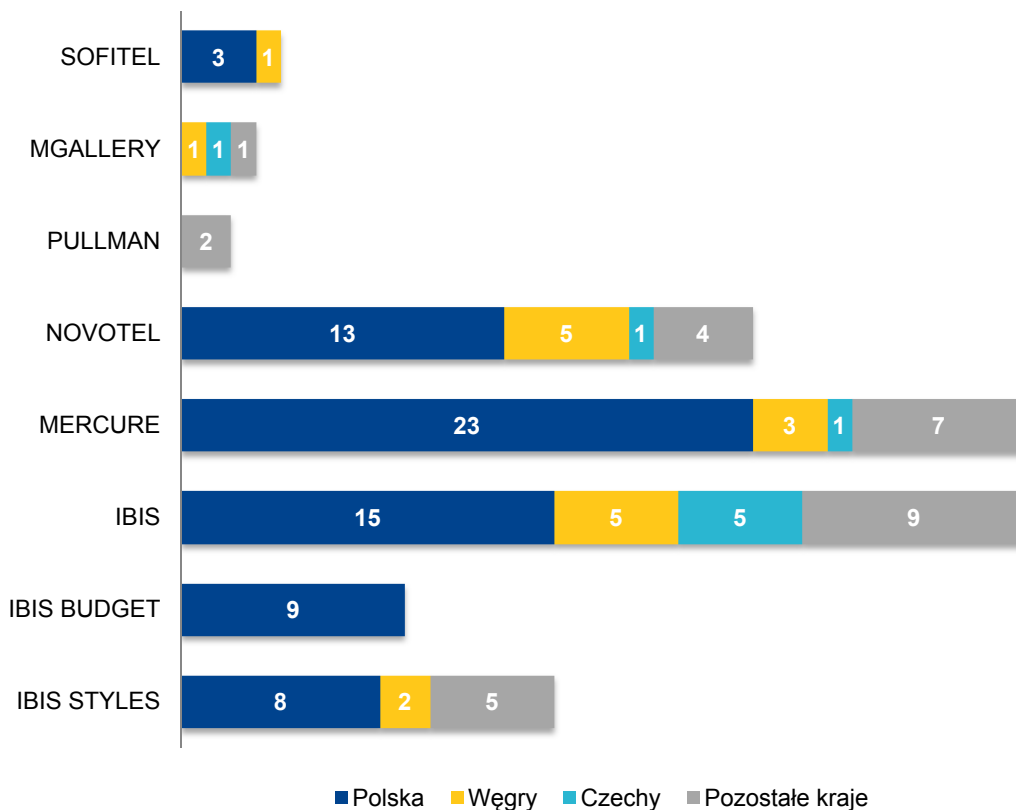
- Mercure Częstochowa Centrum (rozpoczęcie działalności pod franczyzą od lutego 2017),
- ibis Częstochowa (rozpoczęcie działalności pod franczyzą od lutego 2017),
- Mercure Jelenia Góra (rozpoczęcie działalności pod franczyzą od kwietnia 2017),
- Mercure Karpacz Resort (rozpoczęcie działalności pod franczyzą od kwietnia 2017),
- Mercure Toruń (rozpoczęcie działalności pod franczyzą od października 2017),
- ibis Zabrze (rozpoczęcie działalności pod franczyzą od października 2017),

oraz z otwarcia 5 hoteli franczyzowanych: w kwietniu 2017 roku hotelu ibis Styles w Grudziądzu, we wrześniu 2017 roku hotelu Novotel Sarajevo w Bośni i Hercegowinie, w listopadzie hoteli ibis Styles Skopje w Macedonii i MGallery Tarcin Forest Resort w Bośni i Hercegowinie oraz w grudniu 2017 roku hotelu ibis Styles Arad w Rumunii.

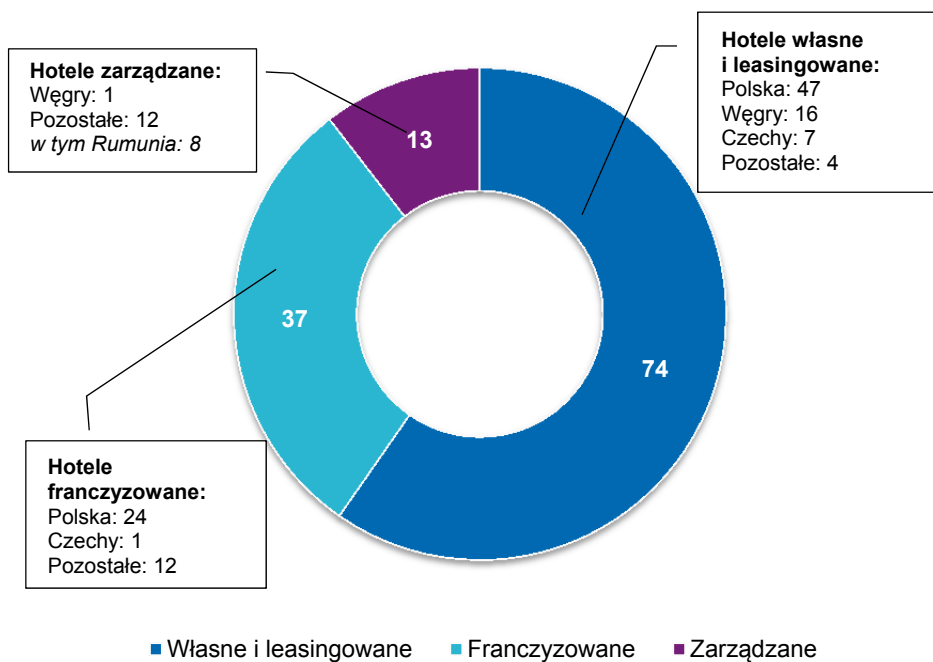
Natomiast zwiększenie ilości hoteli zarządzanych wynika z otwarcia we wrześniu 2017 roku dwóch nowych hoteli: hotelu Mercure Sighisoara Binderbubi w Rumunii i Mercure Belgrade Excelsior w Serbii oraz w październiku 2017 roku hotelu Mercure Bucharest w Rumunii.



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



### Liczba hoteli w Grupie Orbis wg formy zarządzania



## 1.5 Kierunki rozwoju Grupy Orbis

Zróżnicowany portfel marek, poczynając od ekonomicznych po luksusowe, pozwala nam rozwijać się na atrakcyjnym rynku Europy Wschodniej. Dynamiczny rozwój Grupy Orbis wynika bezpośrednio z realizacji kluczowych założeń jej strategii. Opiera się ona na trzech filarach:

- Koncentrujemy się na poprawie wyników operacyjnych:
  - ▶ Rosnący RevPAR
  - ▶ Maksymalizacja marży EBITDAR
- Alokujemy kapitał do najbardziej obiecujących rynków i marek.
- Odpowiadamy na potrzeby gości i budujemy nasz sukces na utalentowanych pracownikach. Wyznaczamy trendy w działaniach CSR w segmencie hotelarskim.

Dopiero pełna realizacja każdego z wyżej wymienionych działań, w połączeniu z dynamiczną ekspansją w regionie, kształtuje zdolność Grupy do generowania coraz większej wartości dla Akcjonariuszy.

### **Generalna Umowa Licencyjna w krajach Europy Wschodniej: nowa era w rozwoju Grupy**

Transakcja przejęcia 38 hoteli w Europie Środkowo-Wschodniej w 2015 roku doskonale wpisała się w strategię Grupy, przyczyniając się do znacznego zintensyfikowania rozwoju w regionie. Orbis w istotny sposób zwiększył skalę prowadzonej działalności: z niespełna 70 hoteli na koniec roku 2014, zlokalizowanych głównie w Polsce oraz częściowo w krajach bałtyckich, do 124 hoteli w regionie Europy Wschodniej na koniec 2017 roku. Generalna Umowa Licencyjna daje Grupie Orbis do 2035 roku prawo do prowadzenia działalności hotelowej pod markami należącymi do AccorHotels w 16 krajach: Bośni i Hercegowinie, Bułgarii, Chorwacji, Czarnogórze, Czechach, Estonii, Litwie, Łotwie, Macedonii, Mołdawii, Polsce, Rumunii, Serbii, Słowacji, Słowenii i Węgrzech. Przez minimum 10 lat prawo to będzie przysługiwało Orbisowi na wyłączność.

### **Kierunek: optymalizacja zaangażowanego kapitału**

Zgodnie z przyjętą strategią, ekspansja Grupy Orbis odbywa się zarówno poprzez zawieranie umów franczyzowych i o zarządzanie, jak również poprzez realizację własnych projektów inwestycyjnych w centrach biznesowych oraz stolicach państw Europy Wschodniej. Aktualnie sieć Orbis obejmuje 124 hotele działające w 11 państwach Europy Wschodniej. Jako wyłączny licencjodawca wszystkich marek AccorHotels w 16 krajach regionu, Orbis ma duży potencjał dalszej ekspansji, włączając rynki 5 krajów, na których marki AccorHotels nie są jeszcze obecne.

Zgodnie z planami rozwoju, Orbis monitoruje potencjalne przedsięwzięcia pod kątem maksymalizacji zwrotu z inwestycji, skupiając się na kluczowych lokalizacjach geograficznych, głównie w centrach miast. Równocześnie rozpatrywane są transakcje sprzedaży mniej istotnych dla Grupy aktywów z myślą o przyspieszeniu rozwoju w oparciu o wysoko rentowne inwestycje we własne hotele.

Ekspansja sieci hotelowej poprzez realizację własnych projektów inwestycyjnych oraz optymalizacja struktury aktywów, również pod kątem formy własności, stwarza konieczność zabezpieczenia odpowiednich źródeł finansowania, przy jednoczesnym utrzymaniu długu na bezpiecznym poziomie.

### **Kierunek: doskonałość operacyjna**

Podstawą sukcesu Grupy Orbis jest dążenie do doskonałości operacyjnej, poprzez zastosowanie modelu zarządzania przedsiębiorstwem w oparciu o innowacyjne, skuteczne i praktyczne rozwiązania. Dzięki umiejętności i zrozumieniu oczekiwań gości w zakresie świadczonych przez nasze hotele usług, Orbis kieruje wysiłki ku doskonaleniu istotnych obszarów działalności, stawiając w centrum uwagi potrzeby gości.

Dążąc do operacyjnej doskonałości Grupa Orbis nie tylko modernizuje posiadane hotele, ale jednocześnie wdraża nowoczesne rozwiązania we wszystkich obszarach aktywności. Działając na wielu rynkach Grupa Orbis osiąga synergii w zakresie:

- Personalizacji usług, będącej kluczem do spełnienia oczekiwań gości (Top Line 360),
- Wdrażania nowoczesnych technologii oraz integracji z ekosystemem innowacyjności (partnerstwo m.in.: The Heart startupflow, Kadromierz),
- Promowania programów lojalnościowych, takich jak Le Club AccorHotels liczącego już ponad 1 mln uczestników w regionie Europy Wschodniej (program w 100 proc. internetowy, gdzie wszystkie korzyści dostępne są on-line; każdy uczestnik może zarządzać swoimi preferencjami, sprawdzać rezerwacje, wybierać nagrody i korzystać ze spersonalizowanych ofert w preferencyjnych cenach),

- Wprowadzania najlepszych praktyk i rozwiązań w zakresie Revenue Management, wspólnego systemu zarządzania zamówieniami, systemu raportowania i systemu kontroli wewnętrznej,
- Promowania najnowszych konceptów w zakresie oferty gastronomicznej (Orbis jest innowatorem w zakresie sieci restauracji WineStone, NOVO<sup>2</sup> czy wiseCafe - konceptów opartych o dynamicznie zmieniające się trendy w wystroju wnętrz i menu).

### **Kierunek: lider w zakresie CSR w regionie**

Jako lider branży hotelowej w Europie Wschodniej, Orbis aspiruje do miana firmy wyznaczającej trendy w zakresie zrównoważonego rozwoju i etyki na rynku hotelowym w tym regionie.

Zarządzanie różnorodnością pracowników pełniących na co dzień rolę Ambasadorów Grupy Orbis, optymalizacja zużycia energii i wody, ekologiczne inwestycje, podejmowanie ważnych inicjatyw społecznych w Polsce, takich jak ochrona dzieci przed wykorzystywaniem oraz skuteczna długoterminowa pomoc dla młodych ludzi zagrożonych wykluczeniem, to zaledwie kilka przykładów dowodzących, że pojęcia „zrównoważony rozwój” i „etyka” to nie deklaracje Orbisu bez pokrycia.

Program „Planet 21” jest kluczowym programem wprowadzonym w hotelach Grupy Orbis, natomiast „Karta Etyki i CSR” zawiera wytyczne i zasady dotyczące kształtowania pożądanых postaw, wynikających z etycznych wartości obowiązujących w Grupie. Dokument ten ma na celu układanie zasad współpracy zarówno wewnątrz Grupy, jak również w relacjach z jej kluczowymi interesariuszami.

Obecnie zrównoważony rozwój i przestrzeganie zasad etyki w prowadzonej działalności przesądzą o rozwoju firm, a perspektywa pozafinansowa zyskuje coraz bardziej na znaczeniu. Interesariusze Orbisu, począwszy od pracowników poprzez akcjonariuszy, a skończywszy na kontrahentach, analitykach i klientach, oczekują przejrzystości i wiarygodności, którą Orbis pragnie zapewnić.

## CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY



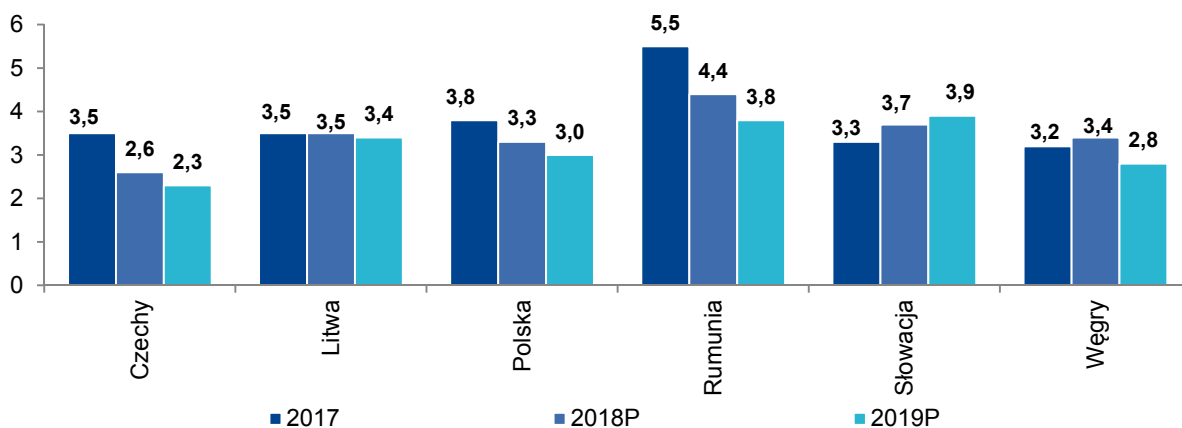
## 2 CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

### 2.1 Otoczenie makroekonomiczne

#### Ożywienie gospodarcze

Pomimo politycznej niepewności, gospodarka Europy Środkowej i Wschodniej ruszyła naprzód w 2017 r. i oczekuje się, że będzie nadal rosła w wysokim tempie. Według Międzynarodowego Funduszu Walutowego, PKB regionu, w którym działa Orbis, wzrósł w 2017 roku średnio o 3,5%, tj. o ponad 0,7 p.p. więcej niż w 2016 r. Ekspansywna polityka fiskalna, dobre nastroje na rynkach finansowych i dynamiczna sytuacja na rynku pracy wpłynęły na spore wydatki w całym regionie. Tempo wzrostu konsumpcji prywatnej jest szacowane na najwyższym poziomie od ponad dziesięciu lat. Ponadto silny napływ funduszy rozwojowych UE i niskie stopy procentowe spowodowały odbicie inwestycji, a szybki wzrost w strefie euro, ważnym partnerze handlowym, zwiększył eksport. Na kondycję koniunktury gospodarczej w nadchodzących miesiącach może mieć kształt polityki migracyjnej państw Unii, a także trwające negocjacje w sprawie Brexitu.

Projekcja dynamiki PKB w latach 2017, 2018 oraz 2019 (w %)



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

#### Wysoka aktywność sektora wytwórczego w Polsce i w regionie

Wartości wskaźnika PMI oceniającego koniunkturę gospodarczą utrzymuje się znacząco powyżej 50 pkt. W Polsce na koniec 2017 roku indeks PMI był na poziomie 55. Również na kluczowych dla Orbisu rynkach tj. w Czechach i na Węgrzech wskaźnik PMI utrzymuje się na wysokim poziomie, blisko 60 pkt. (odpowiednio 59,8 i 60,0) co wskazuje na znaczący wzrost aktywności przemysłowej. Ożywienie napędził wzmożony napływ kontraktów eksportowych – jako efekt poprawy koniunktury w Europie (wskaźnik PMI w Eurolandzie wzrósł w grudniu do 60,6).

#### Silny rynek pracy

Rynek pracy w 2017 rok był wyzwaniem dla pracodawców prawie wszystkich branż. W większości krajów regionu obserwowany był wyraźny spadek stopy bezrobocia w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, co przekłada się na jednocyfrowe wartości stopy bezrobocia w większości krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Stopa bezrobocia w części gospodarek (w Polsce – 6,5%, Czechach – 3,8%, Rumunii – 4,0% i na Węgrzech – 3,8%) osiągnęła w ostatnich miesiącach najniższe poziomy w historii. Niskie bezrobocie i deficyt pracowników sprawiają, że pracodawcy, aby przyciągnąć i zatrzymać pracowników muszą podnosić wynagrodzenia. Do tej pory koszt pracy był częściowo hamowany m.in. przez napływ pracowników z Ukrainy.



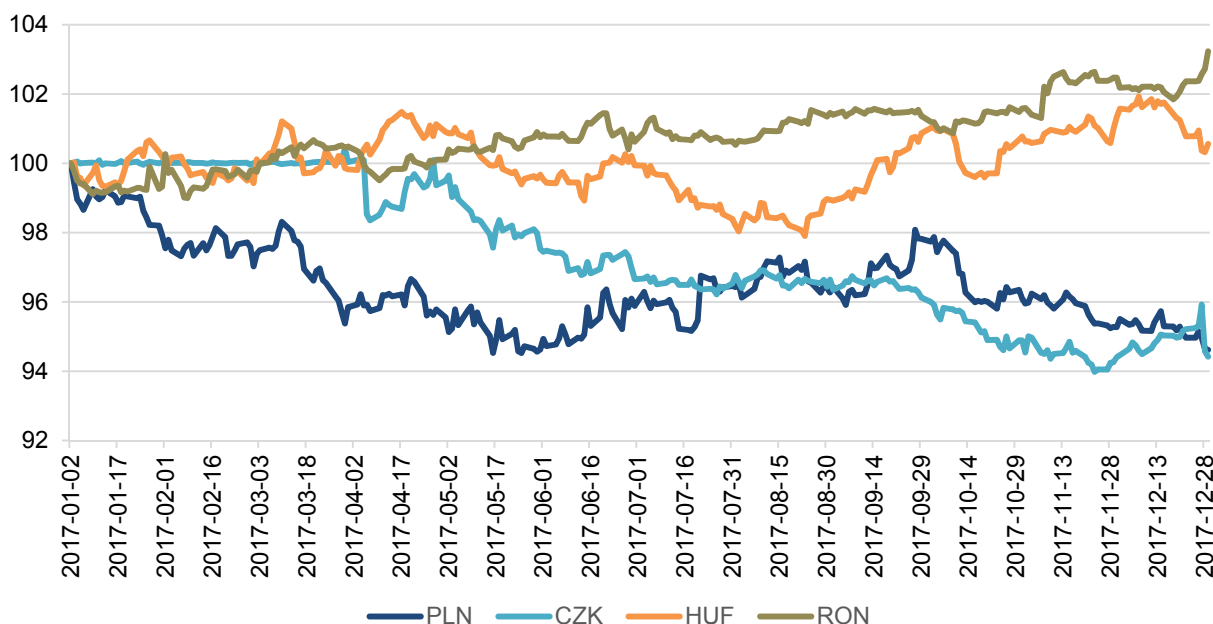
## Inflacja na stabilnym poziomie

W pierwszej połowie roku inflacja w regionie Europy Wschodniej utrzymywała się na niskim poziomie średnio poniżej 2%. Presja inflacyjna wzrosła pod koniec roku w związku z rosnącymi cenami surowców i silną konsumpcją w regionie. W styczniu 2018 roku Bank Centralny Rumunii podniósł stopy po raz pierwszy od dekady. Stopa inflacji w Polsce na koniec roku ustabilizowała się na poziomie 2,1% poniżej poziomu celu inflacyjnego (2,5%). Podobnie niskie poziomy indeksu CPI były odnotowane na Węgrzech i w Czechach, odpowiednio 1,1% i 2,4%. Wzrost gospodarczy i wyższe ceny surowców będą napędzać presję inflacyjną w 2018 roku.

## Umocnienie walut względem EUR

Silna gospodarka w krajach Europy Środkowo-Wschodniej pozytywnie wpłynęła na poziom walut w regionie. Pod koniec roku większość walut krajów, w których działa Orbis umocniło się względem EUR. Największy spadek względem EUR odnotował polski Złoty oraz czeska Korona, tj. -5%. Na koniec 2017r. cena PLN/EUR oscylowała wokół poziomu 4,20 zł, a CZK/EUR wokół poziomu 25,60 CZK. Wahania pozostałych walut względem EURO nie były znaczące.

**Notowania walut względem EUR  
(kursy z 1 stycznia 2017 roku = 100,0%)**



Źródło: Thomson Reuters

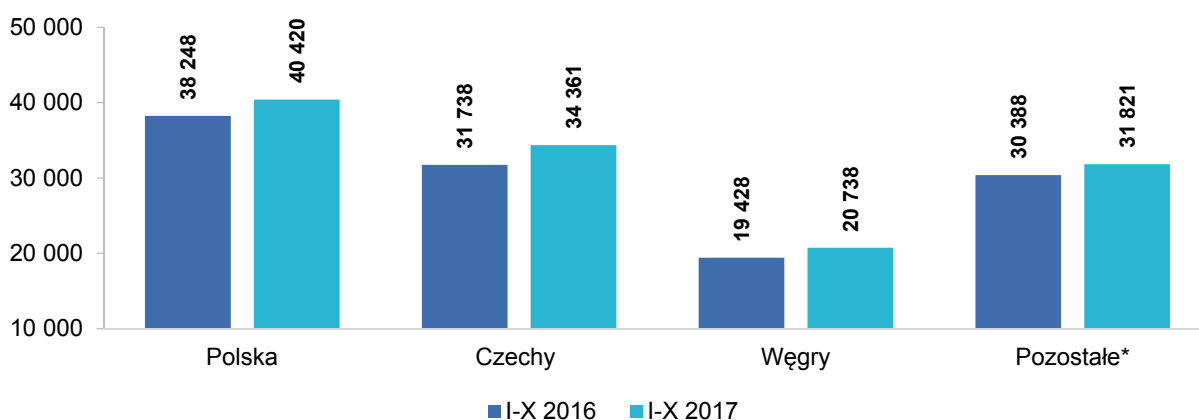
## Prognozy wskazują na stabilizację tempa rozwoju gospodarczego

Wiele czynników napędzających wzrost w 2017 roku będzie miało pozytywny wpływ także na wyniki w 2018 roku rokując stabilny wzrost gospodarczy w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Silna dynamika rynku pracy, luźna polityka monetarna i sprzyjająca sytuacja zagraniczna powinny wspierać dynamiczny wzrost gospodarczy. Jednak tempo ekspansji zmniejszy się nieznacznie wraz ze wzrostem inflacji oraz zacieśnianiem polityki pieniężnej. Ważnym czynnikiem wpływającym na koniunkturę jest jej demografia, która będzie wywierać presję na rynek pracy. Wzrost jest także zależny od niepewności politycznej, która może być zagrożeniem dla pozytywnej perspektywy makroekonomicznej. Prognozy wzrostu PKB na najbliższe lata pozostają pozytywne dla krajów, na terenie, których działa Grupa Orbis i wynoszą średnio 3,3%. W 2019 r. przewiduje się wzrost o 3,1%.

## 2.2 Rynek hotelarski – pozytywne trendy

Rok 2017 był wyjątkowo dobry dla branży hotelowej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Wzrost zarówno poziom frekwencji, jak i średnia cena w większości stolic krajów, w których działa Orbis. Na sprzyjającą sytuację w branży wpływ miało kilka czynników, w tym czynniki o charakterze strukturalnym, które powinny przełożyć się pozytywnie na rozwój branży, także w przyszłych okresach, tj. poprawa infrastruktury transportowej, w tym rekordowe wyniki portów lotniczych, zwłaszcza w Polsce; bogacenie się i wzrost siły nabywczej społeczeństwa, a także zmiana podejścia samych gości, którzy chętniej podróżują i nocują w hotelach. Nie bez znaczenia dla wzrostów branży miał też czynnik bezpieczeństwa. Region Europy Środkowo-Wschodniej jest postrzegany jako bezpieczna destynacja turystyczna. W 2017 roku obserwowaliśmy dynamiczny wzrost turystów podczas weekendów tzw. „city breaks” w stolicach państw regionu.

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



\* Pozostałe kraje obejmują Litwę, Rumunię i Słowację

Źródło: Eurostat

Spośród miast, w których zlokalizowane są hotele Grupy Orbis, najwyższy przyrost frekwencji w porównaniu do roku poprzedniego zanotowano w Pradze (+2,9 p.p. w porównaniu do 2016 roku). Znaczący wzrost frekwencji odnotowano także na rynku budapesztańskim i warszawskim (odpowiednio +2,2 p.p. i + 1,9 p.p.). Głównym czynnikiem wzrostu wskaźnika RevPAR były jednak średnie ceny pokoi w regionie. Najwyższy wzrost wskaźnika ARR w porównaniu do zeszłego roku, tj. powyżej 10%, wystąpił w Budapeszcie (+12,2%) i Warszawie (+11,6%).

Wzrosty zarówno frekwencji jak i średnich cen przełożyły się na ponadprzeciętne wzrosty wskaźnika RevPAR. Największy przyrost RevPAR na poziomie +15,5% zanotowano w Budapeszcie (efekt stosunkowo wysokiej średniej ceny i frekwencji). Wśród miast Europy Środkowo-Wschodniej, w których działa Grupa, wysoki wskaźnik przychodu na 1 dostępny pokój odnotowały także hotele w Warszawie, Pradze i Wrocławiu.

## 2.3 Ryzyko działalności

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

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

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

Poniżej przedstawione zostały podstawowe zagrożenia, które, jeżeli wystąpią, mogą mieć istotny wpływ na działalność Grupy. Poza czynnikami wymienionymi w niniejszym rozdziale, Grupa narażona jest również na ryzyka finansowe, których opis zamieszczono w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Orbis za 2017 rok w nocie 31.2.

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

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

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

### **Ryzyko związane z konkurencją**

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

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

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

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

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

### **Ryzyko utraty reputacji**

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

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

## Ryzyko prawne

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

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

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

## 2.4 Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych

Zgodnie z art. 49b Ustawy o Rachunkowości, Grupa Orbis przedstawia odrębnie sprawozdanie skonsolidowane i jednostkowe na temat informacji niefinansowych za 2017 rok.

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

Raporty niefinansowe skonsolidowane i jednostkowe Grupy Orbis sporządzone zostały wg międzynarodowych standardów raportowania pozafinansowego GRI G4 (z ang. Global Reporting Initiative G4) i są dostępne na stronie internetowej Spółki w części Relacje Inwestorskie, w dziale Raporty Pozafinansowe (<http://www.orbis.pl/relacje-inwestorskie/raporty-pozafinansowe>).

## 2.5 Czynniki, które będą mieć wpływ na działalność Grupy Hotelowej Orbis w 2018 roku

Rynek hotelarski w regionie Europy Środkowo-Wschodniej od kilku lat dynamicznie się rozwija i wciąż ma przed sobą bardzo dobre perspektywy. Przewiduje się, że obserwowany w ostatnich latach wzrost wskaźników branżowych, opisujących sytuację na rynku hotelarskim, takich jak frekwencja, średnia cena oraz przychód na 1 dostępny pokój, będzie kontynuowany, z tym że prognozy wskazują na to, że główną siłą napędową wzrostu w kolejnych miesiącach będzie cena za pokój.

### Czynniki makroekonomiczne

Rynek hotelarski jest silnie skorelowany z koniunkturą gospodarczą. Prognozy makroekonomiczne są optymistyczne dla branży hotelarskiej w perspektywie kolejnego roku. W większości krajów, w których Grupa posiada hotele, prognozowana jest poprawa PKB w 2018 roku w porównaniu do danych za 2017 rok.

Kontynuacja wzrostu gospodarczego będzie sprzyjać wzrostowi popytu na pracę, czego skutkiem będzie niska stopa bezrobocia. Również obniżenie wieku emerytalnego w Polsce od października 2017 roku znajdzie swoje przełożenie w spadku liczby osób aktywnych na rynku pracy, a to wszystko sprawi, że coraz trudniej będzie znaleźć właściwego pracownika. Braki kadrowe odczuwane będą szczególnie wśród pracowników niższego szczebla, którzy jak na razie zastępowani są kadrą zza wschodniej granicy. Silny popyt na pracę ze strony przedsiębiorstw w połączeniu ze zmniejszającą się podażą wpłyną na wzrost dynamiki płac w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Dalsza poprawa sytuacji pracownika na rynku pracy w krajach regionu oraz realizacja programu „Rodzina 500+” w Polsce powinny wpłynąć na zwiększenie konsumpcji oraz poprawę nastrojów gospodarstw domowych. Wzrost zamożności społeczeństw regionu, w połączeniu z rosnącym apetytem na aktywny sposób spędzania czasu oraz wzrostem liczby osób pracujących zdalnie, wpływają na rosnącą skłonność do podróżowania.

Dobrobyt gospodarczy, rosnąca siła nabywcza społeczeństw oraz chęć odbywania podróży zwiększa zapotrzebowanie na spersonalizowane usługi turystyczne. Ponadto oczekiwania gości rosną, wybór miejsca pobytu jest bardziej świadomy, a goście coraz częściej utożsamiają się np. z wybraną marką.

Polska oraz inne kraje Europy Środkowo-Wschodniej stanowią atrakcyjną destynację dla turystów z Europy Zachodniej z kilku powodów. Obok relatywnie niskich cen w tych krajach, do przyjazdów zachęca również rozwój turystyki, poprawa infrastruktury transportowej w postaci nowych dróg, połączeń kolejowych i tanich połączeń lotniczych, jak również budowa nowych obiektów sportowych oraz konferencyjnych. Wzrost rynku hotelarskiego Europy Środkowo-Wschodniej jest również związany z mniej wymiernymi aspektami, takimi jak postrzeganie całego regionu jako bezpiecznego, w obliczu wciąż utrzymującej się niepewności gospodarczej i politycznej oraz zagrożenia terrorystycznego w Europie Zachodniej.

Na skłonność do podróżowania wpływ ma również oferta kulturalno-sportowa. Polska oraz inne kraje regionu Europy Środkowo-Wschodniej są coraz częściej gospodarzami wielu wydarzeń o randze europejskiej i światowej, które organizowane są dzięki działaniom lokalnych władz, co jest skuteczną formą promocji regionu Europy Środkowo-Wschodniej na zewnątrz.

### **Zarządzanie portfolio**

Zarządzanie aktywami i rozwój portfela hotelowego Grupy jest ważnym filarem jej strategii. W 2018 roku Grupa będzie kontynuowała działania mające na celu wzrost jej udziału w rynku. Grupa rozpoczęła już m.in. prace związane z budową nowego hotelu ibis Styles Warszawa Centrum, jak również rozpoczął się proces inwestycyjny związany z powstaniem hotelu ibis Styles Szczecin oraz ibis w Wilnie. Ponadto sukcesywnie w kolejnych hotelach Grupy przeprowadzane są modernizacje.

Co więcej, Grupa Orbis dążąc do umocnienia swojej pozycji na rynku, zdecydowała się na poszerzenie portfolio o markę Adagio, będącą marką nr 1 wśród apartoteli w Europie, oferującą usługę wynajmu apartamentów w systemie hotelowym (na doby).

Dążąc do optymalizacji portfela hoteli, Grupa skupia swoją uwagę na wysoko rentownych inwestycjach, realizując jednocześnie transakcje sprzedaży i franczyzy zwrotnej hoteli o niestrategicznym znaczeniu dla Grupy.

Grupa kontynuuje także rozwój w oparciu o model „asset light”. W 2017 roku podpisano 13 nowych umów franczyzy i o zarządzanie (łącznie ponad 1 600 pokoi). Plan rozwoju Grupy Orbis przewiduje, do roku 2020, włączenie do sieci 38 hoteli (ponad 5,0 tys. pokoi) działających na podstawie umów franczyzy i o zarządzanie. Umowy tego rodzaju wzmacniają obecność marek hotelowych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej bez konieczności inwestowania kapitału w budowę i utrzymanie hoteli.

### **Konkurencja na rynku hotelarskim**

Rosnąca wciąż liczba przyjazdów do krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej, zarówno w celach turystycznych, jak i w celach biznesowych, która przekłada się bezpośrednio na dobre wyniki branży hotelarskiej w ostatnich latach, stanowi zachętę, zarówno dla inwestorów lokalnych, jak i międzynarodowych do lokowania kapitału na tym rynku. W kolejnych miesiącach przewiduje się dalszy wzrost podaży hoteli, szczególnie w topowych lokalizacjach, jakimi są większe miasta regionu, a to z kolei będzie wpływać na rosnącą walkę konkurencyjną, w szczególności cenową. Przewiduje się, że największą aktywność inwestycyjną będzie można zaobserwować w Warszawie oraz w Budapeszcie, ze względu na turystyczną i biznesową atrakcyjność tych miast, jak również ze względu na występujące w tych miastach możliwości zagospodarowania przestrzennego pod inwestycje hotelowe, co np. w przypadku Pragi jest ograniczone.

W Polsce i innych krajach regionu trwa budowa wielu nowych obiektów hotelowych, w tym pod znanymi międzynarodowymi markami. Udział markowych hoteli wzrasta w całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej na skutek intensywnego w ostatnim czasie rozwoju franczyzy. Ponadto, coraz większą popularnością cieszą się obiekty łączące w sobie funkcje biurowców czy obiektów handlowych z hotelami. Operatorzy hotelowi, aby móc konkurować z niesłabnącym już od dłuższego czasu rynkiem wynajmu prywatnych lokali, oferowanych m.in. na platformie rezerwacyjnej AirBnB, coraz częściej decydują się na wejście do segmentu apartoteli, czyli apartamentów wynajmowanych w systemie hotelowym (na doby). Hotele, aby przyciągnąć gości, będą musiały się wyróżnić na tle konkurencji, zapewniając więcej atrakcji, udogodnień, jak również będą musiały zapewnić personalizację różnego rodzaju usług.



Podsumowując, korzystne prognozy makroekonomiczne, w połączeniu z rosnącą liczbą turystów zagranicznych odwiedzających kraje regionu Europy Środkowo-Wschodniej oraz wzrost zamożności społeczeństw lokalnych pozwalają optymistycznie patrzeć w przyszłość w perspektywie kolejnego roku. Jednakże rosnąca podaż obiektów noclegowych na rynku, silna konkurencja na wielu płaszczyznach, rynek pracy zmieniający się na korzyść pracownika oraz rosnąca inflacja mogą skutkować spowolnieniem w branży w najbliższym czasie. Mimo oddziaływania wielu czynników na hotelarstwo, czasem trudnych do przewidzenia, prognozy dla branży są wciąż optymistyczne w nadchodzących miesiącach.

## SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS



## 3 SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS

### 3.1 Najważniejsze wydarzenia 2017 roku

Do najważniejszych wydarzeń 2017 roku, mających wpływ na dane finansowe Grupy Kapitałowej Orbis należą:

#### Transakcje sprzedaży nieruchomości

W 2017 roku sfinalizowano następujące transakcje sprzedaży nieruchomości:

- w dniu 31 marca 2017 roku Orbis S.A. zawarł przyrzeczoną umowę sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstwa (ZCP) w postaci **hotelu Mercure Jelenia Góra** oraz **hotelu Mercure Karpacz Resort** za łączną cenę netto 26 500 tys. zł. Transakcja sprzedaży obejmowała m.in. prawa wieczystego użytkowania gruntu, prawa własności do posadowionych na nich budynków wraz z wyposażeniem, urządzeniami i innymi składnikami majątku ww. hoteli;
- w dniu 30 września 2017 roku zawarta została umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci **hotelu ibis Katowice Zabrze**, w skład której wchodzi składniki majątku spółki Orbis wykorzystywane do prowadzenia ww. hotelu, w tym m.in. prawo własności nieruchomości gruntowej wraz z budynkami, zabudowaniami, urządzeniami oraz wyposażeniem. Cena sprzedaży ZCP wyniosła 7 600 tys. zł netto;
- w dniu 30 września 2017 roku sfinalizowano umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa **hotelu Mercure Toruń Centrum**. Transakcja sprzedaży obejmowała prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z budynkiem i innymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych hotelu. Przychód na tej transakcji wyniósł 18 000 tys. zł.

Ponadto, wraz z zawartymi umowami sprzedaży ww. hoteli, podpisano długoterminowe umowy franczyzy, na podstawie których kupujący będą we wskazanych hotelach kontynuować działalność hotelową pod markami Mercure oraz ibis.

#### Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży hotelu ibis budget Toruń oraz nieruchomości położonej w Toruniu, zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym

W dniu 30 sierpnia 2017 roku Orbis S.A. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci **hotelu ibis budget Toruń** i nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był jako hotel ibis („Nieruchomość”) za łączną cenę netto 11 000 tys. zł. Umowa przedwstępna przewiduje, iż przyrzeczoną umową sprzedaży hotelu ibis budget Toruń oraz Nieruchomości zostanie zawarta w terminie do dnia 30 września 2018 roku.

Ponadto, wraz z przedwstępną umową sprzedaży zawarte zostały dwie długoterminowe umowy franczyzy, na podstawie których, po sfinalizowaniu sprzedaży, kupujący będzie kontynuował działalność hotelu ibis budget Toruń pod dotychczasową marką, jak również w ciągu 3 lat od nabycia Nieruchomości kupujący dokończy budowę zlokalizowanego na niej hotelu, w którym będzie następnie prowadził działalność pod marką ibis Styles.

#### Transakcja wykupu z leasingu 5 hoteli przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt.

W dniu 23 grudnia 2016 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. zawarła z Erste Group Immorent Holding GmbH z siedzibą w Wiedniu oraz Subholding Immorent GmbH z siedzibą w Wiedniu (sprzedający) umowę nabycia zwrotnego (tzw. buy back) następujących pięciu hoteli (nieruchomości), prowadzonych przez węgierską spółkę zależną pod markami Accor na podstawie umów leasingowych: **Mercure Budapest Korona**, **ibis Styles Budapest Center**, **ibis Budapest City**, **ibis Budapest Centrum** i **Mercure Budapest Buda**.

Transakcja została zrealizowana poprzez nabycie przez Accor Pannonia Hotels Zrt. od sprzedających udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki **5 Hotel Kft.** z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem powyższych hoteli. Ostateczna cena należna za zakup spółki 5 Hotel Kft. wyniosła 65,9 mln euro netto. Cena ta uwzględnia korektę w kwocie 1,8 mln euro dokonaną stosownie do postanowień umowy nabycia zwrotnego, na podstawie danych finansowych 5 Hotel Kft. zbadanych na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Zamknięcie transakcji (płatność pierwotnie ustalonej ceny zakupu i złożenie wniosku o zmianę właściciela w spółce 5 Hotel Kft.) nastąpiło w dniu 2 stycznia 2017 roku. Zobowiązanie z tytułu korekty ceny zostało uregulowane w dniu 3 kwietnia 2017 roku. W wyniku transakcji rozpoznano 300,6 mln zł aktywów (w tym 291,6 środków trwałych) oraz 1,7 mln zł zobowiązań.

**Wykup z leasingu oraz potencjalna sprzedaż hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt.**

W dniu 29 maja 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. zawarła z Universale International Realitäten GmbH z siedzibą w Wiedniu (sprzedający) umowę nabycia udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki **HVB Leasing Maestoso Kft.** (po nabyciu nastąpiła zmiana nazwy na **5 Star Hotel Kft.**) z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem hotelu **Sofitel Budapest Chain Bridge** prowadzonego przez węgierską spółkę zależną na podstawie umowy leasingowej. Spółka HVB Leasing Maestoso Kft. (aktualnie 5 Star Hotel Kft.) została zakupiona w ramach realizacji prawa opcji wykupu hotelu z dnia 30 stycznia 2017 roku przysługującego większościowemu akcjonariuszowi Orbis S.A. - spółce Accor S.A. Cena należna za zakup spółki wyniosła 42,3 mln euro netto i została uregulowana w dniu 1 czerwca 2017 roku. W wyniku transakcji rozpoznano 179,9 mln zł aktywów (w tym 179,6 środków trwałych ujętych w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży) oraz 0,4 mln zł zobowiązań.

Więcej informacji na temat transakcji wykupu znajduje się w raportach bieżących: 2/2017, 18/2017 oraz 25/2017.

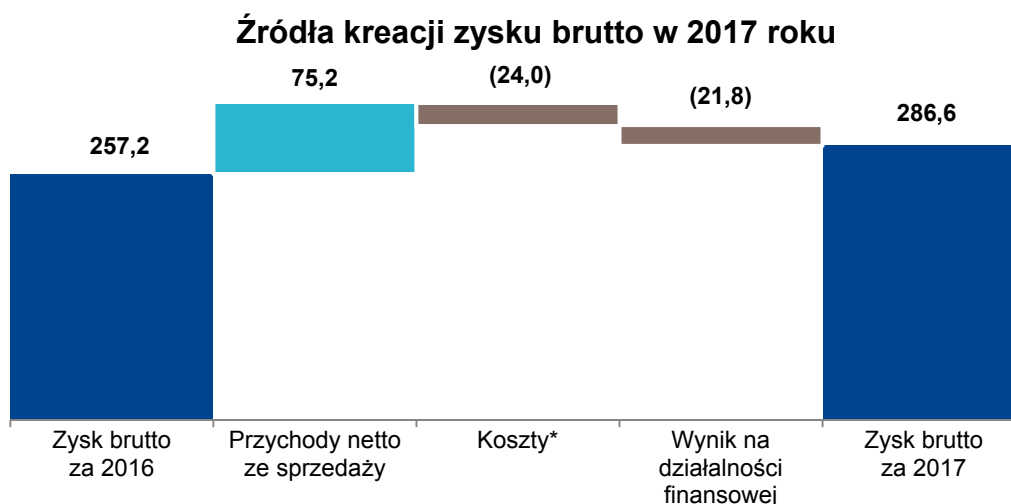
W dniu 12 kwietnia 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. podpisała list intencyjny z inwestorem zewnętrznym zainteresowanym nabyciem hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge. Po sprzedaży Accor Pannonia Hotels Zrt. będzie zarządzała hotelem na podstawie długoterminowej umowy zarządzania. Zadeklarowana przez strony cena sprzedaży hotelu wynosi 75 mln euro, przy czym możliwe będą jej korekty wynikające z rezultatów badania due diligence przeprowadzonego przez nabywcę. Sprzedaż hotelu uzależniona będzie od pozytywnego sfinalizowania negocjacji warunków transakcji i spełnienia przesłanek określonych w liście intencyjnym.

**Przedterminowa spłata kredytu przez spółkę Orbis S.A.**

W dniu 29 grudnia 2017 roku spółka Orbis S.A. dokonała przedterminowej spłaty kredytu w kwocie 105 867 tys. zł, stanowiącej całą pozostałą do zapłaty część kredytu zaciągniętego przez spółkę na podstawie umowy kredytowej z dnia 19 grudnia 2014 roku, zawartej z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Société Generale S.A. na łączną kwotę 480 000 tys. zł.

### 3.2 Wyniki finansowe Grupy Orbis

W okresie 12 miesięcy 2017 roku Grupa Orbis wypracowała zysk przed opodatkowaniem w wysokości 286,6 mln zł, czyli o 11,4% wyższy w porównaniu do wyniku za 2016 rok. Był to przede wszystkim efekt znacznego przyrostu przychodów.



\*Koszty łącznie z wynikiem na pozostałej działalności operacyjnej

| Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym                     | 2017             | 2016             | % zmiana       |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Przychody netto ze sprzedaży                                      | 1 458 073        | 1 382 879        | 5,4%           |
| <i>Przychody netto ze sprzedaży „like-for-like”</i>               | <i>1 433 193</i> | <i>1 349 381</i> | <i>6,2%</i>    |
| EBITDAR   | 532 390          | 489 216          | 8,8%           |
| EBITDA operacyjna   | 468 349          | 389 613          | 20,2%          |
| <i>EBITDA „like-for-like”</i>                                     | <i>459 020</i>   | <i>385 115</i>   | <i>19,2%</i>   |
| Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych | 304 282          | 241 409          | 26,0%          |
| Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)                           | 315 677          | 264 477          | 19,4%          |
| <i>Wynik na działalności finansowej</i>                           | <i>(29 115)</i>  | <i>(12 557)</i>  | <i>-131,9%</i> |
| Zysk przed opodatkowaniem   | 286 562          | 257 154          | 11,4%          |

| Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym                     | IV kwartał 2017 | IV kwartał 2016 | % zmiana     |
|---|-----------------|-----------------|--------------|
| Przychody netto ze sprzedaży                                      | 356 619         | 346 631         | 2,9%         |
| <i>Przychody netto ze sprzedaży „like-for-like”</i>               | <i>356 619</i>  | <i>337 163</i>  | <i>5,8%</i>  |
| EBITDAR   | 116 219         | 112 327         | 3,5%         |
| EBITDA operacyjna   | 101 554         | 86 801          | 17,0%        |
| <i>EBITDA „like-for-like”</i>                                     | <i>101 554</i>  | <i>86 091</i>   | <i>18,0%</i> |
| Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych | 60 799          | 48 438          | 25,5%        |
| Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)                           | 65 520          | 68 135          | -3,8%        |
| <i>Wynik na działalności finansowej</i>                           | <i>(10 756)</i> | <i>323</i>      | <i>-</i>     |
| Zysk przed opodatkowaniem   | 54 764          | 73 565          | -25,6%       |



Przychody netto ze sprzedaży Grupy ukształtowały się w 2017 roku na poziomie 1 458,1 mln zł, tj. wzrosły o 5,4% w porównaniu do danych za 12 miesięcy 2016 roku.

Pozytywna koniunktura gospodarcza w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej, utrzymujący się w 2017 roku wysoki popyt na usługi hotelarskie, jak również liczne oferty promocyjne i elastyczna strategia cenowa dostosowana do aktualnych warunków na poszczególnych rynkach, przyczyniły się do wzrostu frekwencji oraz średniej ceny za pokój, a w efekcie do wzrostu przychodu na jeden dostępny pokój w hotelach Grupy.

W okresie 12 miesięcy 2017 roku przychód przypadający na 1 dostępny pokój w hotelach własnych<sup>1</sup> Grupy Orbis wyniósł 184,1 zł, czyli był o 6,5% wyższy w porównaniu do danych „like-for-like” za 2016 rok. W IV kwartale 2017 roku wskaźnik RevPAR hoteli własnych Grupy Orbis osiągnął wartość 176,6 zł, tj. wzrost o 6,2% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

| Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie | 2017               | 2016  | % zmiana | 2017                   | 2016  | % zmiana |
|---|--------------------|-------|----------|------------------------|-------|----------|
|   | Wyniki raportowane |       |          | Wyniki „like-for-like” |       |          |
| <b>Grupa Hotelowa Orbis</b>   |                    |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %  | 74,0               | 72,4  | 1,6 p.p. | 74,1                   | 73,1  | 1,0 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                            | 249,6              | 233,8 | 6,8%     | 248,5                  | 236,6 | 5,0%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                          | 184,8              | 169,2 | 9,2%     | 184,1                  | 172,9 | 6,5%     |

| Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie | IV kwartał 2017    | IV kwartał 2016 | % zmiana | IV kwartał 2017        | IV kwartał 2016 | % zmiana |
|---|--------------------|-----------------|----------|------------------------|-----------------|----------|
|   | Wyniki raportowane |                 |          | Wyniki „like-for-like” |                 |          |
| <b>Grupa Hotelowa Orbis</b>   |                    |                 |          |                        |                 |          |
| Frekwencja w %  | 72,0               | 70,1            | 1,9 p.p. | 72,0                   | 71,0            | 1,0 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                            | 245,2              | 230,3           | 6,5%     | 245,2                  | 234,2           | 4,7%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                          | 176,6              | 161,4           | 9,4%     | 176,6                  | 166,3           | 6,2%     |

Szczegółowe zestawienie wskaźników operacyjnych Grupy Orbis za 2017 rok oraz za IV kwartał 2017 roku w różnych przekrojach przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

**Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży** Grupy nie uległa istotnej zmianie w porównaniu z rokiem 2016. W okresie 12 miesięcy 2017 roku przychody z usług noclegowych wyniosły 998,2 mln zł, co stanowiło 68,5% całości przychodów Grupy. W porównaniu do ubiegłego roku przychody z usług noclegowych wzrosły o 5,9%.

Wzrost liczby gości w hotelach Grupy Orbis wpłynął pozytywnie na przychody z gastronomii. W skali całej Grupy ukształtowały się one na poziomie 370,2 mln zł, tj. stanowiły 25,4% przychodów skonsolidowanych. W porównaniu do danych za 2016 rok, przychody z usług gastronomicznych wzrosły o 3,6%.

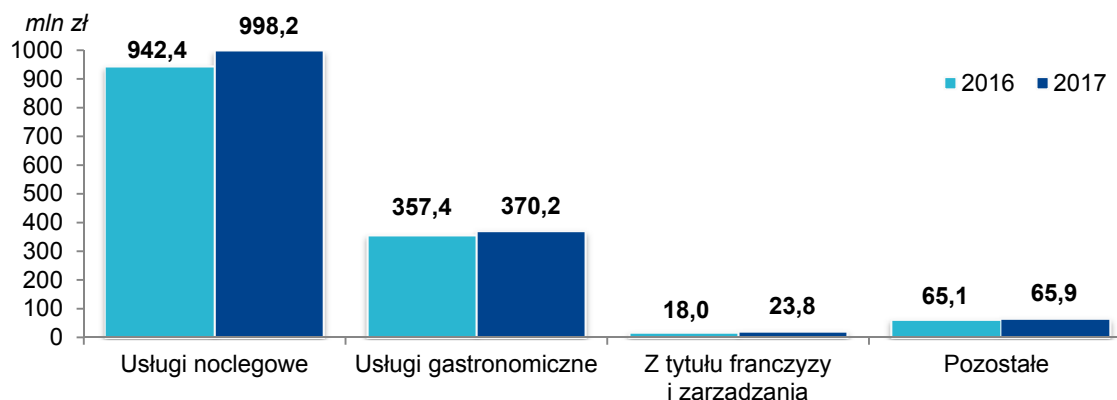
Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania miały 1,6% udział w przychodach Grupy. W porównaniu do danych za rok ubiegły przychody z tytułu franczyzy i zarządzania wzrosły o 32,1%. Jest to w szczególności efekt zwiększenia bazy hotelowej Grupy z 26 hoteli franczyzowych według stanu na 31 grudnia 2016 roku do 37 hoteli na koniec 2017 roku.

Pozostałe przychody, obejmujące głównie przychody z wynajmu nieruchomości oraz miejsc parkingowych, wyniosły 65,9 mln zł w 2017 roku, co stanowiło 4,5% przychodów skonsolidowanych.

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

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży Grupy Orbis w 2017 i 2016 roku kształtowała się następująco:

### Przychody ze sprzedaży w podziale na rodzaje działalności



Wzrost frekwencji w hotelach Grupy w 2017 roku wpłynął na wzrost bezpośrednich kosztów działalności, przy czym udział poszczególnych rodzajów kosztów w przychodach netto ze sprzedaży nie zmienił się w porównaniu do roku ubiegłego. Największy wzrost odnotowały koszty usług obcych, w tym głównie koszty usług w zakresie sprzedaży, które są bezpośrednio związane z liczbą gości hotelowych. Do usług tych zalicza się głównie usługi świadczone przez operatorów systemów rezerwacyjnych, obsługę programów lojalnościowych, prowizje dla pośredników w sprzedaży. Zwiększyły się również koszty outsourcingu personelu, usługi prania i sprzątnięcia, koszty ochrony oraz usługi konserwacyjne i remontowe. W porównaniu do 2016 roku wzrosły także koszty świadczeń pracowniczych, na co wpłynęło zwiększenie zatrudnienia, jak również podwyżki wynagrodzeń. Wyższy poziom kosztów zużycia materiałów i energii związany jest bezpośrednio z większą sprzedażą usług gastronomicznych.

Tempo wzrostu kosztów było niższe niż dynamika przychodów, wskutek czego Grupa osiągnęła wynik EBITDAR w wysokości 532,4 mln zł, co oznacza wzrost o 8,8% w porównaniu z rokiem 2016.

W analizowanym okresie odnotowano spadek kosztów wynajmu nieruchomości, przy jednoczesnym wzroście amortyzacji. Jest to efekt wykupu sześciu hoteli z leasingu, jak również wzrostu wartości majątku wskutek ponoszonych nakładów inwestycyjnych na nowe i istniejące obiekty hotelowe.

W efekcie powyższych zmian **EBITDA operacyjna wzrosła o 20,2% do poziomu 468,3 mln zł**, zaś **wynik z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych wyniósł 304,3 mln zł**, tj. **był o 26,0% wyższy** niż w okresie 12 miesięcy 2016 roku.

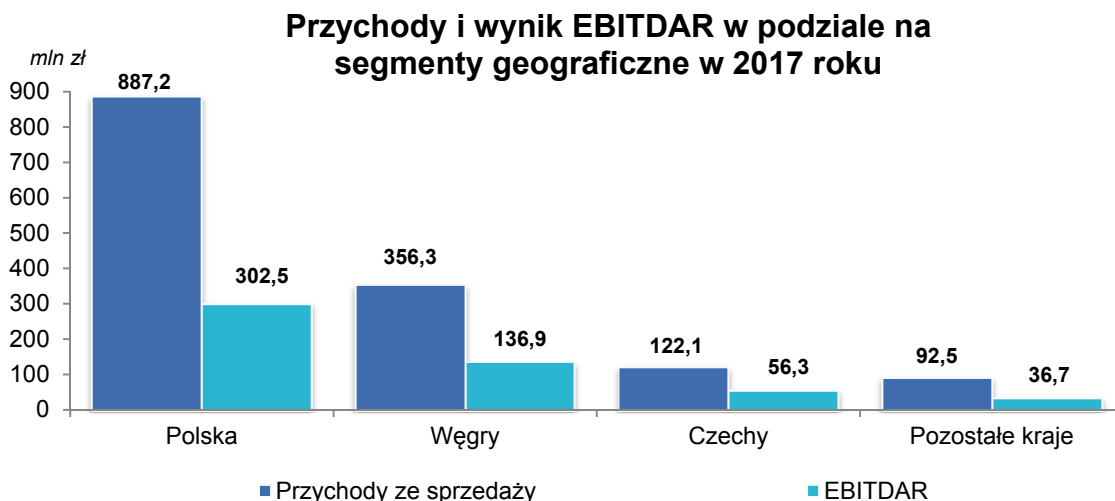
Grupa Orbis osiągnęła w 2017 roku dodatni wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 11,4 mln zł. Zysk na sprzedaży nieruchomości w wysokości 12,1 mln zł (więcej informacji na temat sprzedaży nieruchomości w 2017 roku zamieszczono w punkcie 3.1) został powiększony o aktualizację wartości aktywów trwałych (6,7 mln zł), pomniejszony o koszty restrukturyzacji (4,0 mln zł) oraz pozostałe (3,4 mln zł), w tym koszty związane z wykupem hoteli z leasingu. W efekcie Grupa wygenerowała wynik na działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 315,7 mln zł (wzrost o 19,4%).

Na zwiększenie straty z działalności finansowej w porównaniu z wynikiem za dwanaście miesięcy 2016 roku wpłynęły głównie ujemne różnice kursowe z przeliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny na dzień bilansowy.

Grupa Orbis zakończyła 2017 rok zyskiem netto na poziomie 232,4 mln zł, co oznacza wynik wyższy o 12,2% w stosunku do danych za 2016 rok.

### 3.3 Wyniki finansowe w ujęciu geograficznym

W ujęciu geograficznym, największy udział w przychodach netto ze sprzedaży Grupy w 2017 roku miały hotele zlokalizowane w Polsce (60,9%) oraz na Węgrzech (24,4%). Przychody netto wygenerowane przez hotele zlokalizowane w Czechach oraz w pozostałych krajach stanowiły odpowiednio 8,4% oraz 6,3% przychodów skonsolidowanych.



#### Polska

| Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Polsce | 2017  | 2016  | % zmiana  |
|--|-------|-------|-----------|
| Przychody netto ze sprzedaży   | 887,2 | 861,3 | 3,0%      |
| EBITDAR  | 302,5 | 293,0 | 3,2%      |
| EBITDA operacyjna  | 294,7 | 285,2 | 3,3%      |
| EBIT bez zdarzeń jednorazowych   | 169,6 | 163,5 | 3,7%      |
| Nakłady inwestycyjne   | 93,6  | 139,9 | -33,1%    |
| Frekwencja w %   | 72,3  | 70,8  | 1,5 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 238,6 | 223,7 | 6,7%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 172,5 | 158,4 | 8,9%      |
| Klienci: Biznes  | 70,8% | 66,4% | 4,4 p.p.  |
| Klienci: Wypoczynek  | 29,2% | 33,6% | -4,4 p.p. |

**Hotele działające w Polsce osiągnęły przychody netto ze sprzedaży na poziomie 887,2 mln zł, co stanowi 60,9% przychodów skonsolidowanych za 2017 rok.** Przychody z działalności noclegowej ukształtowały się na wyższym poziomie dzięki wyższej średniej cenie za pokój oraz frekwencji nieznacznie powyżej ubiegłorocznej.

Największy przyrost liczby pokoi sprzedanych miał miejsce w segmencie gości indywidualnych przebywających w celach biznesowych, co było możliwe dzięki elastycznej strategii cenowej dostosowanej do sytuacji na poszczególnych rynkach oraz wprowadzeniu atrakcyjnych pakietów biznesowych. Najwyższy wzrost sprzedaży w tym segmencie odnotowano na rynku warszawskim oraz w Trójmieście. Istotny wzrost wystąpił także w segmencie gości korporacyjnych dzięki pobytom zarówno stałych, jak i nowych klientów oraz dzięki długoterminowym projektom realizowanym przez kluczowych klientów. Największą dynamikę odnotowały hotele z Warszawy, Wrocławia, Szczecina oraz Łodzi. W segmencie MICE również odnotowano większą liczbę gości, między innymi dzięki wysokiemu popytowi w IV kwartale 2017 roku, na co wpływ miały konferencje, wydarzenia kulturalne i sportowe organizowane w dużych miastach oraz pobyty załóg linii lotniczych. Pozytywny trend obserwowany jest również w segmencie grup turystycznych (największy wzrost w osiągnięto w I półroczu 2017 roku).

## Węgry

| Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych na Węgrzech | 2017  | 2016  | % zmiana  |
|---|-------|-------|-----------|
| Przychody netto ze sprzedaży  | 356,3 | 315,6 | 12,9%     |
| EBITDAR   | 136,9 | 108,7 | 25,9%     |
| EBITDA operacyjna   | 112,5 | 49,8  | 125,9%    |
| EBIT bez zdarzeń jednorazowych  | 87,8  | 37,0  | 137,3%    |
| Nakłady inwestycyjne  | 516,0 | 147,1 | 250,8%    |
| Frekwencja w %  | 76,0  | 73,8  | 2,2 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł  | 269,7 | 248,6 | 8,5%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł  | 205,1 | 183,3 | 11,9%     |
| Klienci: Biznes   | 48,4% | 43,9% | 4,5 p.p.  |
| Klienci: Wypoczynek   | 51,6% | 56,1% | -4,5 p.p. |

**Hotele na Węgrzech osiągnęły przychody operacyjne na poziomie 356,3 mln zł, co stanowiło 24,4% przychodów Grupy Orbis.** Znacznie wyższe od ubiegłorocznych wyniki (o 12,9%), zarówno z działalności noclegowej, jak i gastronomicznej, były możliwe dzięki zrealizowaniu wyższej frekwencji oraz wyższej średniej cenie za pokój w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Największy przyrost liczby pokoi sprzedanych miał miejsce w segmencie MICE dzięki większej liczbie grup biznesowych, głównie jednorazowych oraz dzięki konferencjom. Wszystkie marki odnotowały wzrost w tym segmencie (największy w marce Novotel oraz Mercure). Natomiast wzrost liczby gości korporacyjnych nastąpił przede wszystkim dzięki długoterminowym projektom realizowanym przez kluczowych klientów. Zwiększenie liczby pokoi sprzedanych miało miejsce również w segmencie grup turystycznych, zwłaszcza w pierwszym półroczu 2017 roku. Dodatkowo pozytywny wpływ miały różne wydarzenia kulturalne oraz sportowe organizowane w Budapeszcie takie jak: mistrzostwa świata w pływaniu i mistrzostwa świata w judo, festiwal muzyczny Sziget. Wysoki popyt na usługi noclegowe umożliwił osiągnięcie wyższej średniej ceny za pokój dzięki elastycznej polityce cenowej.

## Czechy

| Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Czechach | 2017  | 2016  | % zmiana  |
|--|-------|-------|-----------|
| Przychody netto ze sprzedaży   | 122,1 | 114,9 | 6,3%      |
| EBITDAR  | 56,3  | 52,9  | 6,4%      |
| EBITDA operacyjna  | 42,5  | 39,1  | 8,7%      |
| EBIT bez zdarzeń jednorazowych   | 29,8  | 27,5  | 8,4%      |
| Nakłady inwestycyjne   | 9,7   | 12,0  | -19,2%    |
| Frekwencja w %   | 77,8  | 75,7  | 2,1 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 264,6 | 250,2 | 5,8%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 205,9 | 189,5 | 8,7%      |
| Klienci: Biznes  | 46,0% | 39,2% | 6,8 p.p.  |
| Klienci: Wypoczynek  | 54,0% | 60,8% | -6,8 p.p. |

**W 2017 roku przychody 8 hoteli zlokalizowanych w Czechach wyniosły 122,1 mln zł, co stanowi 8,4% ogółu przychodów Grupy za 2017 rok.** Hotele te zanotowały wzrost przychodów ze sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym dzięki zarówno wyższej frekwencji, jak i średniej cenie za pokój.

Największą dynamikę wzrostu w Czechach uzyskano w segmencie grup biznesowych, przede wszystkim w marce ibis, Mercure i MGallery. Zwiększenie liczby pokoi sprzedanych odnotowano również w segmencie gości indywidualnych, między innymi dzięki ofertom promocyjnym oraz większej liczbie rezerwacji z internetowych kanałów dystrybucyjnych. Wzrost we wszystkich markach hoteli uzyskano również w segmencie korporacyjnym, głównie dzięki wysokiemu popytowi w IV kwartale. Natomiast spadek w porównaniu z rokiem 2016 odnotowano w segmencie grup turystycznych.

## Pozostałe kraje

| Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Pozostałych krajach | 2017  | 2016  | % zmiana  |
|---|-------|-------|-----------|
| Przychody netto ze sprzedaży  | 92,5  | 91,1  | 1,5%      |
| EBITDAR   | 36,7  | 34,6  | 6,1%      |
| EBITDA operacyjna   | 18,6  | 15,5  | 20,0%     |
| EBIT bez zdarzeń jednorazowych  | 17,1  | 13,4  | 27,6%     |
| Nakłady inwestycyjne  | 2,8   | 1,9   | 47,4%     |
| Frekwencja w %  | 82,1  | 82,1  | 0,0 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł  | 271,9 | 270,3 | 0,6%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł  | 223,2 | 222,0 | 0,5%      |
| Klienci: Biznes   | 58,5% | 58,7% | -0,2 p.p. |
| Klienci: Wypoczynek   | 41,5% | 41,3% | 0,2 p.p.  |

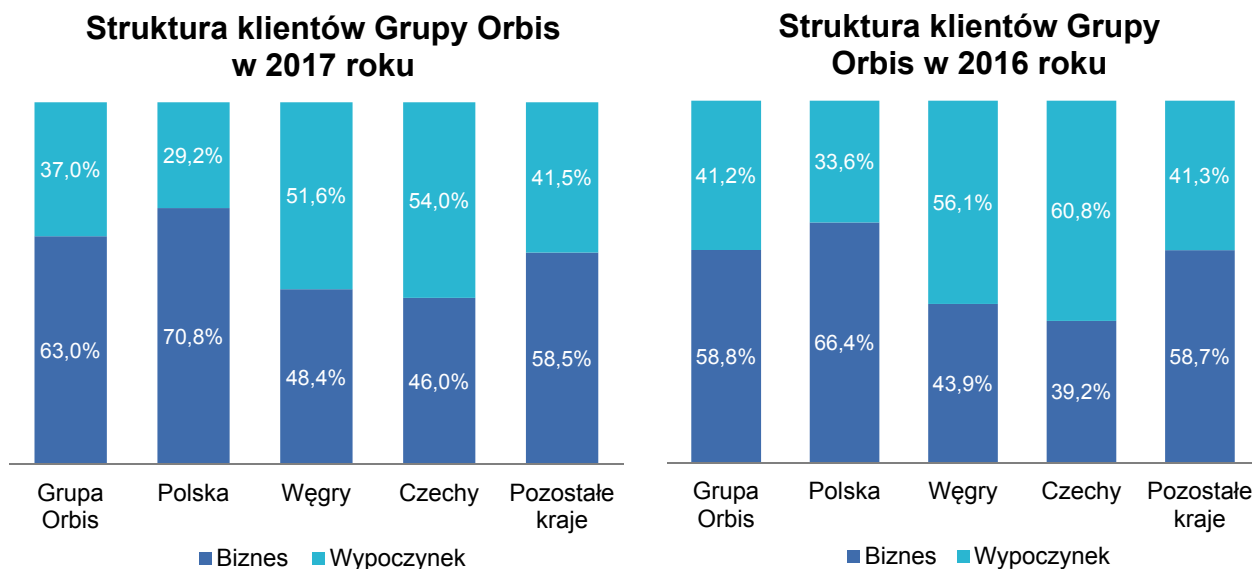
**W pozostałych krajach, w których zlokalizowane są hotele własne Grupy, przychody w 2017 roku osiągnęły poziom 92,5 mln zł, tj. 6,3% przychodów skonsolidowanych.** Hotele zlokalizowane na Litwie, Słowacji oraz w Rumunii wygenerowały przychody ze sprzedaży o 1,5% wyższe w porównaniu z poprzednim rokiem.

Hotel Novotel w Wilnie uzyskał wyższe przychody operacyjne w porównaniu z rokiem 2016 dzięki wyższej średniej cenie za pokój, przy frekwencji nieznacznie niższej od ubiegłorocznej oraz dzięki wyższym przychodom z gastronomii. Wzrost liczby gości odnotowano zarówno w segmencie grup turystycznych, zwłaszcza w II i III kwartale 2017 roku, jak również w segmencie gości korporacyjnych (dzięki popytowi ze strony stałych klientów). Znaczny spadek odnotowano natomiast w segmencie gości indywidualnych przebywających zarówno w celach biznesowych, jak i wypoczynkowych oraz w segmencie MICE (ze względu na mniejszą liczbę grup biznesowych). Negatywny wpływ miało również zamknięcie lotniska na przełomie lipca i sierpnia ze względu na jego remont.

Słowację reprezentują dwa hotele zlokalizowane w Bratysławie: Mercure oraz ibis. Obydwa hotele odnotowały wzrost przychodów z działalności noclegowej dzięki wyższej średniej cenie za pokój oraz wyższej frekwencji w hotelu Mercure. Wzrost średniej ceny za pokój został osiągnięty dzięki elastycznej polityce cenowej i jej dostosowaniu do sytuacji na rynku. W analizowanym okresie znaczny przyrost liczby pokoi sprzedanych dotyczył segmentu korporacyjnego, dzięki pobytom w obydwu hotelach kluczowych klientów. Segment grup turystycznych jak i biznesowych osiągnął niewielki wzrost. Natomiast w segmencie gości indywidualnych odnotowano spadek liczby sprzedanych pokoi.

Hotel Novotel w Bukareszcie osiągnął przyrost przychodów operacyjnych dzięki wyższej średniej cenie za pokój przy frekwencji na poziomie niewiele niższym od ubiegłorocznego. Przyrost liczby sprzedanych pokoi miał miejsce w segmencie gości indywidualnych przebywających w celach biznesowych oraz grup turystycznych. Pozytywny wpływ wywarła zmiana polityki cenowej oraz wprowadzenie nowego pakietu biznesowego. W pozostałych segmentach odnotowano spadek przychodów, największy w segmencie gości indywidualnych przebywających w celach turystycznych oraz w segmencie MICE (w roku ubiegłym zrealizowano wiele jednorazowych projektów). Jednakże zmiana w segmentacji gości wpłynęła pozytywnie na wysokość średniej ceny za pokój, dzięki czemu uzyskano wyższe przychody z działalności noclegowej.

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



### 3.4 Wyniki finansowe w podziale na segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa Orbis wyróżnia dwa sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

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

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

Więcej informacji na temat segmentów znajduje się w nocie 4.1. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2017 rok.



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok

| Segmenty operacyjne<br>w ujęciu analitycznym (w mln zł) | 2017    | 2016    | % zmiana |
|---|---------|---------|----------|
| <b>Hotele Up&amp;Midscale</b>                           |         |         |          |
| Przychody netto ze sprzedaży                            | 1 104,2 | 1 059,0 | 4,3%     |
| EBITDAR   | 451,0   | 422,0   | 6,9%     |
| EBITDA operacyjna                                       | 397,4   | 337,2   | 17,9%    |
| EBIT bez zdarzeń jednorazowych                          | 280,4   | 232,1   | 20,8%    |
| Nakłady inwestycyjne                                    | 483,8   | 241,3   | 100,5%   |
| Frekwencja w %  | 73,2    | 71,9    | 1,3 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                | 288,7   | 267,6   | 7,9%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł              | 211,2   | 192,3   | 9,8%     |
| <b>Hotele ekonomiczne</b>                               |         |         |          |
| Przychody netto ze sprzedaży                            | 317,9   | 292,3   | 8,8%     |
| EBITDAR   | 156,7   | 144,4   | 8,5%     |
| EBITDA operacyjna                                       | 147,7   | 130,9   | 12,8%    |
| EBIT bez zdarzeń jednorazowych                          | 105,3   | 91,7    | 14,8%    |
| Nakłady inwestycyjne                                    | 124,0   | 52,8    | 134,8%   |
| Frekwencja w %  | 75,7    | 73,4    | 2,3 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                | 178,2   | 168,1   | 6,0%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł              | 135,0   | 123,4   | 9,4%     |

W okresie 12 miesięcy 2017 roku przychody segmentu Up&Midscale były o 4,3% wyższe w porównaniu do przychodów za 2016 rok. O wzroście tym zdecydowały przede wszystkim wyższe średnie ceny (o 7,9%) w połączeniu z nieznacznie wyższą frekwencją (o 1,3 p.p.). Przychody segmentu hoteli ekonomicznych wzrosły o 8,8%. Zanotowana dynamika wzrostu jest efektem wyższych średnich cen za pokój (o 6,0%) oraz wyższej frekwencji (o 2,3 p.p.).

Średni przychód na 1 dostępny pokój wahał się od 135,0 zł w hotelach ekonomicznych do 211,2 zł w hotelach Up&Midscale w okresie 12 miesięcy 2017 roku oraz odpowiednio od 123,4 zł do 192,3 zł w porównywalnym okresie 2016 roku. Wzrost wskaźnika RevPAR jest w szczególności efektem wyższej średniej ceny za pokój (wzrost wskaźnika ARR w hotelach ekonomicznych o 6,0% oraz o 7,9% w hotelach Up&Midscale), jak również wyższego obłożenia w porównaniu z rokiem 2016 (wzrost frekwencji o 2,3 p.p. w hotelach ekonomicznych oraz 1,3 p.p. w hotelach Up&Midscale). Przychód na 1 dostępny pokój w IV kwartale 2017 roku ukształtował się nieznacznie poniżej średniej z 12 miesięcy i wyniósł odpowiednio 131,7 zł w hotelach ekonomicznych oraz 200,4 zł w hotelach z 3 i więcej gwiazdkami.

### 3.5 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Sprawozdanie z sytuacji finansowej w ujęciu analitycznym | 2017             | Udział w sumie bilansowej | 2016             | Udział w sumie bilansowej | 2017/2016   |
|--|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|-------------|
| Aktywa trwałe  | 2 392 340        | 81,9%                     | 2 193 359        | 76,7%                     | 9,1%        |
| Aktywa obrotowe  | 325 869          | 11,2%                     | 643 145          | 22,5%                     | -49,3%      |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży      | 201 093          | 6,9%                      | 23 631           | 0,8%                      | 751,0%      |
| <b>RAZEM AKTYWA</b>                                      | <b>2 919 302</b> | <b>100,0%</b>             | <b>2 860 135</b> | <b>100,0%</b>             | <b>2,1%</b> |
| Kapitał własny   | 2 080 877        | 71,3%                     | 1 950 676        | 68,2%                     | 6,7%        |
| Zobowiązania długoterminowe                              | 548 571          | 18,8%                     | 624 954          | 21,9%                     | -12,2%      |
| Zobowiązania krótkoterminowe                             | 289 854          | 9,9%                      | 284 505          | 9,9%                      | 1,9%        |
| <b>RAZEM PASYWA</b>                                      | <b>2 919 302</b> | <b>100,0%</b>             | <b>2 860 135</b> | <b>100,0%</b>             | <b>2,1%</b> |

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku aktywa ogółem Grupy Orbis wyniosły 2 919,3 mln zł, tj. wzrosły o 2,1% w stosunku do 31 grudnia 2016 roku.

Głównym elementem aktywów Grupy są aktywa trwałe, które stanowią 81,9% sumy bilansowej. Wśród nich największą pozycję stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 251,5 mln zł. Ich udział w aktywach ogółem wynosi 77,1%. Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, największymi pozycjami rzeczowych aktywów trwałych są budynki i budowle oraz grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów. Poziom rzeczowych aktywów trwałych wzrósł o 10,5% w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2016 roku. Jest to przede wszystkim efekt zakupu na początku stycznia pięciu hoteli, leasingowanych do dnia transakcji przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt. Cena nabycia tych hoteli wyniosła 291,6 mln zł.

Ponadto, wpływ na wysokość rzeczowych aktywów trwałych na koniec 2017 roku miała naliczona amortyzacja (-160,8 mln zł), sprzedaż hoteli Mercure Toruń Centrum oraz ibis Katowice Zabrze (-18,5 mln zł), przeniesienie m.in. hoteli ibis budget Toruń, Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała do pozycji Aktywów przeznaczonych do sprzedaży w związku z podpisaniem przedwstępnych umów ich sprzedaży (-16,5 mln zł), jak również poniesione nakłady inwestycyjne (+148,9 mln zł) oraz aktualizacja wartości (+3,3 mln zł).

Istotną pozycję majątku trwałego stanowią także wartości niematerialne (w tym głównie wartość firmy) wycenione na 111,6 mln zł. Ich udział w aktywach Grupy na koniec 2017 roku wynosi 3,8%.

Spadek pozycji Innych aktywów finansowych w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2016 roku wynika z przeniesienia środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku escrow przez spółkę zależną UAB Hekon przeznaczonych na zakup hotelu ibis w Wilnie, do pozycji Środki pieniężne, ponieważ zakup hotelu w Wilnie przewidziany jest przed końcem 2018 roku. Ponadto, zmniejszenie Innych aktywów finansowych wynika z reklasyfikacji należności w wysokości 4,0 mln zł z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA w 2016 roku do pozycji Innych należności krótkoterminowych (termin ich spłaty przypada na 31 grudnia 2018 roku).

W aktywach obrotowych największymi pozycjami są: środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe oraz należności krótkoterminowe inne.

W aktywach obrotowych największą pozycją są środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 214,8 mln zł, co stanowi 7,4% ogółu aktywów. Zmniejszenie salda środków pieniężnych o 325,9 mln zł (60,3%) w porównaniu do 31 grudnia 2016 roku wynika przede wszystkim z poniesienia wydatków inwestycyjnych (w tym na wykup hoteli z leasingu) oraz dokonania całkowitej spłaty kredytu przez Orbis w grudniu 2017 roku.

Wzrost należności handlowych o 16,3% w porównaniu do 31 grudnia 2016 roku wynika z większej sprzedaży usług noclegowych w czwartym kwartale 2017 roku niż w analogicznym okresie 2016 roku.

Istotną wartościowo pozycją aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2017 roku są należności krótkoterminowe inne (35,1 mln zł). Na pozycję tę składają się głównie należności z tytułu VAT, należności z tytułu sprzedaży środków trwałych oraz rozliczenia międzyokresowe czynne. Na koniec 2017 roku Grupa posiadała należności z tytułu sprzedaży środków trwałych w wysokości 7,9 mln zł (22,6% salda należności krótkoterminowych innych), w tym 4,0 mln zł z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA oraz 3,9 mln zł z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem. Na koniec 2016 roku należność z tytułu sprzedaży środków trwałych wynosiła 14,7 mln zł (tj. dotyczyła sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA, hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem oraz nieruchomości niehotelowej przy ul. Łopuszańskiej w Warszawie, która została uregulowana w marcu 2017 roku).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa wykazuje niższe saldo czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w porównaniu z końcem 2016 roku (o 5,5%), w tym głównie z tytułu najmu nieruchomości.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Orbis wykazuje aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 201,1 mln zł, które obejmują: składniki aktywów trwałych hoteli Sofitel Budapest Chain Bridge na Węgrzech, ibis budget Toruń, Mercure Cieszyn, ibis Styles Bielsko-Biała, jak również nieruchomość w Toruniu zabudowaną niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był na hotel ibis oraz nieruchomości niehotelowe zlokalizowane w Karpaczu i Poznaniu. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w pozycji tej ujęta była działka przy ul. Heweliusza w Gdańsku oraz składniki rzeczowych aktywów trwałych (w tym wieczyste użytkowanie oraz budynek) hoteli Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort. Sprzedaż ww. nieruchomości sfinalizowano w 2017 roku.

Grupa finansowała swoją działalność operacyjną głównie ze środków własnych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitały własne Grupy wynosiły 2 080,9 mln zł (71,3% pasywów), natomiast zadłużenie netto wynosiło 327,8 mln zł (15,8% kapitałów własnych).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa posiadała długoterminowe, oprocentowane zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 501,8 mln zł (17,2% pasywów). Termin wykupu obligacji przypada na 2020 i 2021 rok.

Na koniec ubiegłego roku spółka Orbis posiadała zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych w wysokości 87,7 mln zł oraz kredytów krótkoterminowych w wysokości 35,3 mln zł. W czerwcu 2017 roku Orbis, zgodnie z umową, dokonał spłaty raty kapitałowej w wysokości 17,6 mln zł, a pod koniec grudnia 2017 roku dokonał przedterminowej spłaty kredytu w kwocie 105,9 mln zł, stanowiącej całą pozostałą do zapłaty część kredytu zaciągniętego przez spółkę na podstawie umowy z 2014 roku z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Société Generale S.A. Natomiast na koniec 2017 roku Grupa posiadała kredyt krótkoterminowy w rachunku bieżącym w wysokości 40,9 mln zł (1,4% pasywów), zaciągnięty przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt.

Zmiana stanu długoterminowych przychodów przyszłych okresów wynika w szczególności z otrzymanej w kwietniu br. zaliczki w wysokości 9,5 mln zł na poczet sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem.

W zobowiązaniach krótkoterminowych Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku największy udział miały zobowiązania handlowe (35,0%). Zmniejszenie salda zobowiązań handlowych związane jest ze spadkiem zobowiązań wobec spółek z grupy Accor.

Istotną pozycją zobowiązań krótkoterminowych są także zobowiązania krótkoterminowe inne (30,4%), na które składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych, bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące kosztów świadczeń pracowniczych (w tym z tytułu premii i niewykorzystanych urlopów) oraz zobowiązania publiczno-prawne (w tym głównie z tytułu kwestionowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów). Wyższy poziom zobowiązań z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych w porównaniu z wartością na koniec grudnia 2016 roku wynika głównie z ujęcia podatku dotyczącego transakcji zakupu spółki 5 Hotel Kft. oraz spółki HVB Leasing Maestoso Kft. (obecnie 5 Star Hotel Kft.) w łącznej wysokości 10,5 mln zł.

Wyższy poziom krótkoterminowych przychodów przyszłych okresów na dzień 31 grudnia 2017 roku wynika przede wszystkim z otrzymanych przedpłat na poczet usług noclegowych w kolejnych okresach (82,9% salda).

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2017 roku pozostała na poziomie nieznacznie wyższym w porównaniu z rokiem ubiegłym. Największe wartości zobowiązań na koniec 2017 roku dotyczyły następujących hoteli: Novotel Poznań Centrum oraz ibis Poznań Centrum (combo), ibis Styles Warszawa Centrum, Novotel Warszawa Airport, Novotel Warszawa Centrum, Sofitel Warszawa Victoria oraz Novotel Wrocław Centrum.

### 3.6 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitały własne wyniosły 2 080,9 mln zł wobec 1 950,7 mln zł na koniec 2016 roku.

W zyskach zatrzymanych Grupy Kapitałowej Orbis uwzględniono zysk netto za 2017 roku w wysokości 232,4 mln zł. Negatywny wpływ na wysokość zysków zatrzymanych na koniec grudnia 2017 roku miała przyznana dywidenda za rok 2016 w wysokości 73,7 mln zł.

Z kolei kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych zmniejszył się z poziomu 17,4 mln zł na koniec 2016 roku do -10,7 mln zł na koniec grudnia 2017 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 znaczny spadek średnich kursów wymiany walut obcych na koniec grudnia 2017 roku w porównaniu do 31 grudnia 2016 roku (kursy walutowe zastosowane w celu przeliczenia sprawozdań zagranicznych spółek zależnych przedstawiono w nocie 1 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2017 rok).

Na zmianę pozostałych kapitałów Grupy w ciągu 12 miesięcy 2017 roku wpłynęła wycena instrumentu pochodnego zabezpieczającego przyszłe przepływy pieniężne przed ryzykiem zmiany stopy procentowej.

### 3.7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Przepływy pieniężne                      | 2017             | 2016           | zmiana %      |
|--|------------------|----------------|---------------|
| Przepływy z działalności operacyjnej     | 390 230          | 380 887        | 2,5%          |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej   | (535 767)        | (211 963)      | -152,8%       |
| Przepływy z działalności finansowej      | (173 546)        | 97 570         | -             |
| <b>Razem przepływy pieniężne netto</b>   | <b>(319 083)</b> | <b>266 494</b> | <b>-</b>      |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b> | <b>214 844</b>   | <b>540 794</b> | <b>-60,3%</b> |

Przepływy pieniężne netto Grupy Orbis za 2017 rok wyniosły -319,1 mln zł w porównaniu do 266,5 mln w 2016 roku. Składały się na nie:

- **Przepływy z działalności operacyjnej**

Wypracowany w 2017 zysk przed opodatkowaniem w wysokości 286,6 mln zł (257,2 mln zł w analogicznym okresie ubiegłego roku), osiągnięty głównie poprzez wyższe ceny oraz nieznacznie wyższą frekwencję, wpłynął bezpośrednio na dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 390,2 mln zł (380,9 mln zł 2016 roku).

- **Przepływy z działalności inwestycyjnej**

Główną przyczyną ujemnych przepływów pieniężnych w 2017 roku na poziomie -535,8 mln zł (-212,0 mln zł w 2016 roku) były poniesione wydatki w kwocie 468,1 mln zł na wykup sześciu hoteli z leasingu przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt. - Mercure Budapest Korona, ibis Styles Budapest Center, ibis Budapest City, ibis Budapest Centrum, Mercure Budapest Buda oraz Sofitel Budapest Chain Bridge. W ramach transakcji wykupu pierwszych pięciu hoteli węgierska spółka zależna dokonała płatności w kwocie 65,9 mln EUR (ok. 291,2 mln zł), a w ramach transakcji wykupu hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge zapłaciła 42,3 mln EUR (ok. 176,9 mln zł).

Ponadto wydatki w kwocie 146,6 mln zł zostały przeznaczone w 2017 roku na budowę i modernizację hoteli Orbis S.A. (więcej informacji zamieszczono w punkcie 3.8).

Z kolei wpływy w tym okresie obejmowały otrzymane środki pieniężne z tytułu sprzedaży hoteli: Mercure Jelenia Góra i Mercure Karpacz Resort (26,5 mln zł), ibis Katowice Zabrze (7,6 mln zł), Mercure Toruń Centrum (18,0 mln zł) oraz z tytułu płatności części ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości niehotelowej przy ul. Łopuszańskiej w Warszawie (5,1 mln zł), jak również z tytułu uregulowania części należności dotyczącej sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA (4,5 mln zł).

Ponadto, w kwietniu 2017 roku spółka Orbis otrzymała 9,5 mln zł zaliczki na poczet sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem, która ujęta została w innych wpływach inwestycyjnych.

- **Przepływy z działalności finansowej**

Grupa zanotowała w 2017 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej na poziomie -173,5 mln zł (w porównaniu z dodatnimi przepływami w roku ubiegłym na poziomie 97,6 mln zł). Był to w szczególności efekt przedterminowej spłaty kredytu w grudniu 2017 roku w wysokości 105,9 mln zł oraz spłaty raty kapitałowej w czerwcu w wysokości 17,6 mln zł. Ponadto, w 2017 roku uregulowane zostały koszty finansowania zewnętrznego w łącznej kwocie 18,0 mln zł oraz wypłacono dywidendę w wysokości 73,7 mln zł. Jednocześnie w analizowanym okresie spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. na Węgrzech zaciągnęła kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 41,7 mln zł.

W 2016 roku kluczowe znaczenie dla dodatnich przepływów pieniężnych z działalności finansowej miała emisja obligacji o łącznej wartości 200 mln zł dokonana przez spółkę Orbis S.A.

### 3.8 Nakłady inwestycyjne

W 2017 roku nakłady inwestycyjne Grupy Orbis wyniosły 622,1 mln zł (300,9 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku).

| Nakłady inwestycyjne Grupy | 2017           | 2016           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Wykup hoteli z leasingu    | 471 255        | 123 969        |
| Projekty rozwojowe         | 84 610         | 115 345        |
| Pozostałe nakłady          | 66 235         | 61 629         |
| <b>Razem</b>               | <b>622 100</b> | <b>300 943</b> |

Nakłady inwestycyjne w kwocie 471,3 mln zł przeznaczono na realizację dwóch transakcji wykupu (tzw. buy back) łącznie sześciu hoteli zlokalizowanych w Budapeszcie leasingowanych dotychczas przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt.

Pierwsza transakcja sfinalizowana na początku stycznia 2017 roku dotyczyła następujących pięciu hoteli: **Mercure Budapest Korona**, **ibis Styles Budapest Center**, **ibis Budapest City**, **ibis Budapest Centrum** i **Mercure Budapest Buda**. Cena nabycia ww. hoteli (zawierająca koszty transakcji) wyniosła 291,6 mln zł. Z kolei w czerwcu br. nastąpił wykup hotelu **Sofitel Budapest Chain Bridge**, którego cena nabycia wyniosła 179,6 mln zł. Obydwie transakcje zostały zrealizowane poprzez nabycie 100% udziału w spółkach będących właścicielami ww. hoteli. Wykup hoteli z leasingu ma na celu optymalizację działalności hotelowej prowadzonej przez Grupę Orbis, w tym w szczególności wyeliminowanie kosztów ponoszonych z tytułu leasingu. Więcej informacji na temat opisanych wyżej transakcji zamieszczono w punkcie 3.1.

Nakłady poniesione w 2017 roku przeznaczono również na projekty rozwojowe prowadzone w spółkach Grupy. Wydatki w wysokości 84,6 mln zł dotyczyły następujących inwestycji:

- **Novotel Poznań Centrum.** W 2017 roku kontynuowana była modernizacja hotelu zaplanowana na lata 2016 – 2018 związana z podziałem hotelu i częściową zmianą marki na ibis. W analizowanym okresie ukończono modernizację 246 pokoi w części hotelu Novotel oraz 142 pokoi hotelu ibis, jak również zrealizowano prace w zakresie zmiany aranżacji części ogólnodostępnych, w tym małych sal konferencyjnych, lobby, recepcji, restauracji oraz kawiarni modernizowanej zgodnie z nowym standardem wiseCafe. W 2018 roku kontynuowane będą prace w zakresie modernizacji pokoi, a także restauracji WineStone, dużych sal konferencyjnych oraz strefy fitness. Prace obejmować będą również instalacje oraz zaplecze techniczne hotelu. Zakończenie prac zaplanowane jest na II kwartał 2018 roku. Planowany całkowity koszt inwestycji wyniesie w latach 2016 – 2018 ok. 53 mln zł.
- **Novotel Kraków City West.** Rozpoczęta pod koniec 2016 roku modernizacja obejmuje m.in. 28 pokoi z łazienkami, renowację powierzchni rekreacyjnej (strefy saun i fitness), wymianę części instalacji i urządzeń technicznych, jak również zmianę elewacji wraz z wymianą okien. Do końca 2017 roku zmodernizowanych zostało już większość łazienek, kilka pokoi (zgodnie z najnowszymi wytycznymi marki Novotel - N'Room), zakończono prace przy wejściu hotelu, a w zakresie powierzchni rekreacyjnej wydane zostało pozwolenie na budowę. Całkowity planowany koszt inwestycji wyniesie w latach 2016 – 2018 ok. 16 mln zł.
- **Mercure Budapest City Center.** W listopadzie 2016 roku rozpoczęła się modernizacja hotelu, która obejmie pokoje hotelowe na wszystkich 7 piętrach budynku. Tematem przewodnim renowacji są zabytki oraz atrakcje Budapesztu. W 2017 roku trwały prace związane z wykonaniem pokoi wzorcowych, jak również całkowicie odnowiono zdecydowana większość pokoi hotelowych. W I kwartale 2018 roku będą kontynuowane prace w zakresie modernizacji pokoi oraz lobby. Całkowity planowany koszt inwestycji wyniesie w latach 2016 – 2018 ok. 4,1 mln EUR.
- **Mercure Budapest Buda.** W IV kwartale 2017 roku rozpoczęły się duże prace renowacyjne, mające na celu przekształcenie hotelu z obecnej marki Mercure w hotel combo (tj. dwa hotele różnych marek: ibis oraz Mercure, działające w jednym budynku). Nowy hotel będzie zawierał 250 odnowionych pokoi pod marką Mercure oraz 150 nowych pokoi marki ibis. Termin ukończenia inwestycji zaplanowano na II kwartał 2019 roku, a szacowany całkowity koszt projektu w latach 2017 - 2019 wynosi ok. 8,8 mln EUR.



- **MGallery Praha Old Town.** Renowacja hotelu trwała 2 lata i związana była z jego upgrade'm do marki MGallery by Sofitel. Jej efektem jest 169 odnowionych pokoi hotelowych, zmodernizowane korytarze, hol, recepcja, restauracja, nowy bar oraz strefa fitness. Inwestycja została ukończona w 2017 roku, a jej całkowity koszt wyniósł 3,3 mln EUR.

W 2017 roku rozpoczęły się również prace związane z budową nowych hoteli: **ibis Styles Warszawa Centrum** oraz **ibis Styles Szczecin**.

Hotel **ibis Styles Warszawa Centrum** powstaje w sąsiedztwie hotelu **ibis budget Warszawa Centrum** i będzie kolejnym hotelem w Grupie Orbis wykonanym zgodnie z wymogami certyfikacji BREEAM (dla zielonych budynków). Nowy hotel będzie dysponował 178 pokojami, 4 salami konferencyjnymi, restauracją oraz barem. Do końca grudnia 2017 roku wykonane zostały prace związane z zagospodarowaniem terenu, w tym części parkingu, a prace budowlane realizowane były na poziomie I piętra. Całkowity nakład na budowę hotelu w latach 2016 - 2018 wyniesie ponad 48 mln zł, a spodziewany termin oddania hotelu do użytku to IV kwartał 2018 roku.

Budowa hotelu **ibis Styles Szczecin** planowana jest na działce po dawnym hotelu Orbis Arkona. Do końca 2017 roku wykonany został projekt budowlany oraz uzyskano pozwolenie na budowę. W marcu 2018 roku planowane jest wyłonienie ofert na generalnego wykonawcę inwestycji. Całkowity planowany nakład na budowę hotelu wyniesie w latach 2016 - 2019 ponad 38 mln zł.

Pod koniec 2017 roku podjęta została decyzja o dokonaniu analizy w zakresie zmiany marki przyszłego hotelu, który ma powstać w bezpośrednim sąsiedztwie hotelu **Mercure Gdańsk Posejdon**.

Na początku 2017 roku została również rozpoczęta budowa hotelu **ibis w Wilnie**. W III kwartale 2016 roku spółka UAB Hekon podpisała przedwstępną umowę nabycia budynku hotelu wraz z miejscami parkingowymi, który zostanie wybudowany przez sprzedającego - spółkę UAB Merko Būstas z siedzibą w Wilnie. W hotelu planowane są 164 pokoje na 7 kondygnacjach, 2 sale konferencyjne, bar i restauracja. W 2017 roku ukończone zostały prace związane z wzniesieniem konstrukcji budynku, wykonaniem elewacji, jak również generalny wykonawca rozpoczął prace instalacyjne. Wykonane zostały również pokoje wzorcowe oraz rozpoczęto etap składania zamówień na wyposażenie hotelu, który będzie kontynuowany w 2018 roku. Finalna umowa nabycia zostanie zawarta do dnia 30 czerwca 2018 roku po spełnieniu przez sprzedającego warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej, związanych w szczególności z wybudowaniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie hotelu **ibis** oraz zapewnieniem, że hotel będzie wolny od wszelkich obciążeń. Oddanie hotelu do eksploatacji planowane jest na III kwartał 2018 roku, a całkowity planowany nakład na budowę hotelu w latach 2016 – 2018 wyniesie ponad 11 mln EUR.

Pozostałe środki wydane w 2017 roku (66,2 mln zł) przeznaczone na podniesienie standardu hoteli funkcjonujących w Grupie, podwyższenie poziomu bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej oraz nakłady w obszarze IT.

Do najważniejszych pozostałych inwestycji realizowanych w 2017 roku zaliczyć można:

- zmianę aranżacji 27 pokoi oraz apartamentu De Gaulle'a w hotelu **Sofitel Grand w Sopocie**,
- modernizację i zmianę wyposażenia części pokoi w hotelu **Sofitel Victoria w Warszawie**, renowację wyjścia na taras z restauracji **Brasserie**, utworzenie 3 nowych sal konferencyjnych, modernizację SPA oraz klimatyzacji w tym hotelu,
- renowację 37 pokoi i apartamentu w hotelu **Novotel Kraków Centrum**, 46 pokoi w hotelu **Novotel Warszawa Centrum** oraz 56 pokoi w hotelu **Novotel Warszawa Airport**,
- modernizację restauracji i sal konferencyjnych, jak również systemu monitoringu w hotelu **Mercure Poznań Centrum**,
- utworzenie nowych sal konferencyjnych w hotelu **Mercure Warszawa Centrum** oraz ukończenie renowacji 33 pokoi w tym hotelu,
- modernizację 36 łazienek oraz systemu audio video w salach konferencyjnych w hotelu **Mercure Gdynia Centrum**,
- modernizację źródeł chłodu w hotelach **Novotel Katowice Centrum**, **Novotel i ibis Wrocław Centrum**,
- odświeżenie powierzchni konferencyjnych w hotelu **Mercure Wrocław Centrum**, wykonanie pokoju wzorcowego oraz renowację 17 pokoi i 21 łazienek w tym hotelu,
- wymianę wykładziny w 84 pokojach oraz zmianę aranżacji ogrodu z placem zabaw i strefą relaksu w hotelu **Novotel Gdańsk Centrum**,
- odnowienie 9 pokoi do standardu Next Light oraz montaż instalacji klimatyzacji w pokojach hotelu **Novotel Malta w Poznaniu**,
- modernizację części pokoi, łazienek i części ogólnodostępnych w hotelach **ibis Kraków Centrum**, **ibis Łódź Centrum**, **ibis Warszawa Ostrobramska**, **ibis Warszawa Stare Miasto** oraz **ibis budget Warszawa Centrum**.

Nakłady w zakresie IT poniesione w 2017 roku zostały skierowane na wymianę systemów recepcyjnych iPMS oraz wdrożenie projektu dostępu do internetu WiFi, uwzględniającego aktualne oczekiwania klientów oraz najnowsze standardy technologiczne. W 2017 roku ukończony został projekt kompleksowego wdrożenia WiFi w hotelach Orbisu, natomiast zakończenie projektu wymiany systemów iPMS planowane jest na początek 2018 roku. Inwestycje w WiFi oraz nowe systemy iPMS, poza możliwością zaoferowania gościom najwyższej jakości usług, czynią Grupę Orbis w pełni gotową na nowe projekty w ramach realizowanego od 2015 roku „Digital Planu”.

Pozostałe nakłady w zakresie informatyki dotyczyły planowej wymiany i modernizacji elementów istniejącej infrastruktury IT w hotelach i Biurze Zarządu, wynikającej z okresu eksploatacji, polityki bezpieczeństwa, eliminacji przestarzałych technologicznie rozwiązań oraz bieżących potrzeb biznesowych.

### 3.9 Analiza wskaźnikowa sprawozdań finansowych

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

W 2017 roku większość wskaźników osiągniętych przez Grupę Orbis pozostała na podobnym poziomie w porównaniu z danymi za 2016 rok. Wskaźnik długu netto zwiększył się mimo całkowitej spłaty kredytu przez spółkę Orbis S.A. pod koniec 2017 roku. Jest to efekt zmniejszenia poziomu środków pieniężnych, które w 2016 roku obejmowały środki zdeponowane na rachunku escrow przez węgierską spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt. w wysokości 282,5 mln zł, a które przeznaczone zostały na początku 2017 roku na wykup 5 hoteli z leasingu (więcej informacji znajduje się w punkcie 3.1 niniejszego sprawozdania).

| Wybrane wskaźniki finansowe dla Grupy Orbis          | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|
| <b>Wskaźniki efektywności</b>                        |       |       |
| Marża EBITDAR w %                                    | 36,5  | 35,4  |
| Marża EBITDA w %                                     | 32,1  | 28,2  |
| Marża EBIT w %                                       | 21,7  | 19,1  |
| <b>Wskaźniki rentowności</b>                         |       |       |
| Wskaźnik rentowności kapitału (ROE)                  | 11,5% | 11,1% |
| Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)                   | 8,0%  | 7,8%  |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)           | 15,9% | 15,0% |
| <b>Wskaźniki aktywności</b>                          |       |       |
| Szybkość obrotu należności                           | 16    | 14    |
| Szybkość obrotu zobowiązań                           | 34    | 31    |
| Szybkość obrotu zapasów                              | 2     | 2     |
| <b>Wskaźniki finansowania</b>                        |       |       |
| Dług netto (w mln zł)                                | 327,8 | 83,5  |
| Stopa zadłużenia*                                    | 28,7% | 31,8% |
| Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym | 87,0% | 88,9% |
| <b>Wskaźniki płynności</b>                           |       |       |
| Wskaźnik bieżącej płynności                          | 1,82  | 2,34  |

\* zobowiązania ogółem/suma pasywów

### 3.10 Ocena różnic między wynikami prognozowanymi i osiągniętymi

Wypracowana w ciągu dwunastu miesięcy 2017 roku EBITDA dla Grupy Kapitałowej Orbis (po eliminacji wpływu zdarzeń jednorazowych) wyniosła 468 mln zł, co oznacza wynik o 1,7% wyższy w stosunku do górnej granicy prognozy opublikowanej raportem bieżącym nr 27/2017 w dniu 27 lipca 2017 roku, w której przewidywano wynik w przedziale 450 i 460 mln zł.

## WYNIKI FINANSOWE ORBIS S.A.



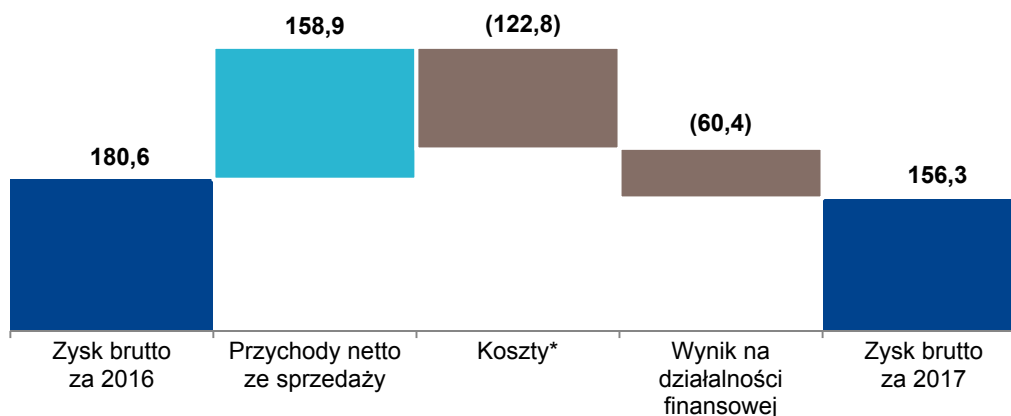
Mercure Budapest  
Korona

## 4 WYNIKI FINANSOWE ORBIS S.A.

### 4.1 Czynniki mające wpływ na wyniki

W 2017 roku Orbis S.A. wypracował zysk z działalności operacyjnej w wysokości 171,3 mln zł, tj. o 26,7% wyższy w porównaniu do wyniku za 2016 roku. Z kolei zysk przed opodatkowaniem zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o 13,5% do poziomu 156,3 mln zł w związku z uzyskaniem ujemnego wyniku na działalności finansowej.

#### Źródła kreacji zysku brutto Orbis S.A. w 2017 roku



\*Koszty łącznie z wynikiem na pozostałej działalności operacyjnej

| Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym                            | 2017           | 2016           | % zmiana      |
|--|----------------|----------------|---------------|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży, w tym:</b>                              | <b>888 275</b> | <b>729 339</b> | <b>21,8%</b>  |
| Przychody z usług noclegowych  | 606 707        | 458 960        | 32,2%         |
| Przychody z usług gastronomicznych                                       | 229 449        | 195 120        | 17,6%         |
| Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania                               | 11 154         | 11 711         | -4,8%         |
| Pozostałe przychody  | 40 965         | 63 548         | -35,5%        |
| <b>EBITDAR</b>   | <b>287 316</b> | <b>229 100</b> | <b>25,4%</b>  |
| <b>EBITDA operacyjna</b>   | <b>279 567</b> | <b>221 280</b> | <b>26,3%</b>  |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych</b> | <b>154 403</b> | <b>116 239</b> | <b>32,8%</b>  |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)</b>                           | <b>171 328</b> | <b>135 230</b> | <b>26,7%</b>  |
| Wynik na działalności finansowej   | (15 046)       | 45 390         | -             |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>   | <b>156 282</b> | <b>180 620</b> | <b>-13,5%</b> |
| <b>Zysk netto</b>  | <b>126 603</b> | <b>154 744</b> | <b>-18,2%</b> |

## 4.2 Rachunek zysków i strat

Istotny wpływ na wzrost wyniku z działalności operacyjnej spółki Orbis w 2017 roku w porównaniu do roku ubiegłego miało zarejestrowane w dniu 1 września 2016 roku połączenie ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., w wyniku którego Orbis przejął 25 hoteli tej spółki zależnej.

Dodatkowo wpływ na uzyskany w 2017 roku wynik miały następujące czynniki:

### Poprawa wyników operacyjnych na wszystkich rynkach

Przychody netto ze sprzedaży spółki Orbis S.A. ukształtowały się w 2017 roku na poziomie 888,3 mln zł, tj. wzrosły o 21,8% w porównaniu do danych za 12 miesięcy 2016 roku.

W większości hoteli Spółki w porównaniu do roku ubiegłego wzrosła średnia cena za pokój (przy frekwencji nieznacznie powyżej ubiegłorocznej), co przełożyło się na wzrost przychodów w przeliczeniu na 1 dostępny pokój. Był to przede wszystkim efekt elastycznej strategii cenowej dostosowanej do sytuacji na poszczególnych rynkach, wprowadzanych sezonowych ofert promocyjnych oraz atrakcyjnych pakietów biznesowych. Dodatkowo na wyniki osiągnięte w poszczególnych miastach pozytywnie wpłynęły liczne targi, konferencje oraz duże wydarzenia kulturalne i sportowe organizowane w dużych miastach, w których zlokalizowane są hotele spółki Orbis. W 2017 roku istotnymi wydarzeniami były Mistrzostwa Europy w piłce siatkowej mężczyzn, Mistrzostwa Europy w judo, Światowe Igrzyska Sportowców Nieolimpijskich The World Games 2017, piłkarskie Mistrzostwa Europy do 21 lat czy też żużlowe Grand Prix Polski czyli eliminacje do Mistrzostw Świata.

Wzrost liczby gości w hotelach wpłynął pozytywnie na wartość osiągniętych w 2017 roku przychodów z gastronomii. Pozytywne efekty przyniósł również m.in. koncept restauracji WineStone w hotelach marki Mercure oraz połączenie baru i restauracji (projekt NOVO<sup>2</sup>) w hotelach Novotel.

Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania pozostały na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznych, z tym że brak przychodów od spółki zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. został zrekompensowany przychodami z tytułu franczyzy i zarządzania od hoteli otwartych w 2017 roku.

Zmniejszenie pozostałych przychodów, obejmujących przychody z wynajmu nieruchomości oraz miejsc parkingowych, wynika z połączenia ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne, której do dnia połączenia dzierżawione były nieruchomości hotelowe.

### Utrzymanie dyscypliny kosztowej

Koszty działalności operacyjnej (w tym koszty wynajmu nieruchomości oraz amortyzacja) wyniosły 733,8 mln zł, czyli przyrosły o 19,4% w porównaniu do okresu 12 miesięcy 2016 roku. Tempo wzrostu kosztów było nieznacznie niższe niż dynamika przychodów, przy czym udział poszczególnych rodzajów kosztów w przychodach netto ze sprzedaży nie zmienił się w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Wzrosły przede wszystkim koszty usług obcych, takich jak koszty w zakresie sprzedaży, koszty usług konserwacyjnych, koszty sprzątnięcia, ochrony, koszty outsourcingu oraz koszty IT. W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły także koszty świadczeń pracowniczych, na co wpłynęło zwiększenie zatrudnienia, jak i podwyżki wynagrodzeń. Koszty zużycia materiałów i energii pozostały na poziomie z roku ubiegłego (uwzględniając koszty spółki Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. za 8 miesięcy 2016 roku), przy czym wzrost zużycia surowców w gastronomii związany bezpośrednio z większą sprzedażą usług gastronomicznych, został częściowo zniwelowany poprzez oszczędności w zużyciu energii.

W analizowanym okresie odnotowano wzrost amortyzacji o 19,2% (z 105,0 mln zł w 2016 roku do 125,2 mln zł w 2017 roku). Jest to przede wszystkim rezultat połączenia z jednostką zależną we wrześniu ubiegłego roku, w wyniku którego Orbis przejął 25 hoteli. Efekt połączenia został częściowo zniwelowany wskutek zmniejszenia portfolio hotelowego spółki o 6 sprzedanych hoteli (patrz również punkt 1.4).

W efekcie powyższych zmian **EBITDAR wyniósł 287,3 mln zł, tj. wzrósł o 25,4%, EBITDA operacyjna poprawiła się o 26,3% do poziomu 279,6 mln zł, zaś wynik z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych wyniósł 154,4 mln zł, tj. był o 32,8% wyższy niż w okresie 12 miesięcy 2016 roku.**



### Pozytywny wynik zdarzeń jednorazowych

Spółka Orbis osiągnęła w 2017 roku dodatni wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 16,9 mln zł. Zysk na sprzedaży czterech hoteli o niestrategicznym dla niej znaczeniu (Mercure Jelenia Góra, Mercure Karpacz Resort, Mercure Toruń Centrum oraz ibis Katowice Zabrze), jak również 3 nieruchomości niehotelowych w łącznej wysokości 11,7 mln zł (więcej informacji na temat sprzedaży nieruchomości w 2017 roku zamieszczono w nocie 3 Jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2017 rok) został powiększony o przychód z tytułu aktualizacji wartości aktywów trwałych (8,3 mln zł) oraz pomniejszony o koszty restrukturyzacji (3,2 mln zł). W efekcie Spółka wygenerowała **wynik na działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 171,3 mln zł (wzrost o 26,7%)**.

### Istotna zmiana wyniku na działalności finansowej

W okresie 12 miesięcy 2017 roku spółka Orbis osiągnęła wynik na działalności finansowej w wysokości -15,0 mln zł w porównaniu do +45,4 mln zł w roku ubiegłym. Jest to z jednej strony efekt wzrostu kosztów finansowych, a z drugiej spadku przychodów z działalności finansowej.

Wysokie koszty finansowe poniesione przez Spółkę w 2017 roku wynikały głównie z niezrealizowanych różnic kursowych od pożyczek udzielonych spółkom zależnym. Ponadto Spółka poniosła wyższe niż roku ubiegłym koszty związane z obsługą zewnętrznego zadłużenia (o 2,2 mln zł).

Zmniejszenie przychodów finansowych w 2017 roku wynika głównie z otrzymania niższej niż w ubiegłym roku dywidendy (efekt połączenia ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. oraz brak dywidendy od spółki Accor Hotels Romania s.r.l.). Z kolei w analizowanym okresie Spółka rozpoznała 9,6 mln zł przychodów tytułem odsetek naliczonych od udzielonych jednostkom powiązanych pożyczek (wzrost o 8,3 mln zł) oraz 1,7 mln zł z tytułu wyceny instrumentu pochodnego wbudowanego w pożyczki udzielone.

Orbis S.A. zakończył 2017 rok **zyskiem netto na poziomie 126,6 mln zł** w porównaniu do zysku na poziomie 154,7 mln zł w 2016 roku.

## 4.3 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Sprawozdanie z sytuacji finansowej w ujęciu analitycznym | 2017             | Udział w sumie bilansowej | 2016             | Udział w sumie bilansowej | 2017/2016    |
|--|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|--------------|
| Aktywa trwałe  | 2 517 115        | 92,0%                     | 2 597 617        | 92,9%                     | -3,1%        |
| Aktywa obrotowe  | 195 240          | 7,1%                      | 176 323          | 6,3%                      | 10,7%        |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży      | 23 514           | 0,9%                      | 23 631           | 0,8%                      | -0,5%        |
| <b>RAZEM AKTYWA</b>                                      | <b>2 735 869</b> | <b>100,0%</b>             | <b>2 797 571</b> | <b>100,0%</b>             | <b>-2,2%</b> |
| Kapitał własny   | 2 056 754        | 75,2%                     | 2 004 319        | 71,6%                     | 2,6%         |
| Zobowiązania długoterminowe                              | 538 551          | 19,7%                     | 617 251          | 22,1%                     | -12,8%       |
| Zobowiązania krótkoterminowe                             | 140 564          | 5,1%                      | 176 001          | 6,3%                      | -20,1%       |
| <b>RAZEM PASYWA</b>                                      | <b>2 735 869</b> | <b>100,0%</b>             | <b>2 797 571</b> | <b>100,0%</b>             | <b>-2,2%</b> |

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku aktywa ogółem Orbis S.A. wyniosły 2 735,9 mln zł, co oznacza spadek o 2,2% w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku.

Głównym elementem aktywów Spółki są aktywa trwałe, które stanowią 92,0% sumy bilansowej. Wśród nich największą pozycję stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 587,7 mln zł. Ich udział w aktywach ogółem wynosi 58,0%. Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, największymi pozycjami rzeczowych aktywów trwałych są budynki i budowle oraz grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów. Poziom rzeczowych aktywów trwałych zmniejszył się o 62,6 mln zł w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2016 roku, co jest w szczególności



wynikiem sprzedaży dwóch hoteli: Mercure Toruń Centrum oraz ibis Katowice Zabrze (18,5 mln zł), przeniesienia m.in. hoteli ibis budget Toruń, Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała do pozycji Aktywów przeznaczonych do sprzedaży w związku z podpisaniem przedwstępnych umów ich sprzedaży (16,4 mln zł), jak również dokonanych odpisów amortyzacyjnych (122,5 mln zł). Zmniejszenie rzeczowych aktywów trwałych w 2017 roku zostało częściowo pokryte poniesionymi nakładami inwestycyjnymi (92,5 mln zł) oraz dokonaną aktualizacją wartości (3,3 mln zł). Szerszy opis poniesionych wydatków inwestycyjnych zamieszczono w punkcie 3.8.

Drugą, pod względem udziału w sumie bilansowej, pozycją sprawozdania z sytuacji finansowej spółki Orbis S.A. są inwestycje w jednostkach zależnych wycenione na 467,5 mln zł (17,1% aktywów). Więcej informacji na temat inwestycji Orbis w jednostkach zależnych przedstawiono w Nocie 12 Jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2017 rok.

Istotną pozycją majątku trwałego są także wartości niematerialne wycenione na 110,5 mln zł, w tym wartość firmy w kwocie 107,3 mln zł, która powstała w momencie objęcia kontroli nad przejętą spółką zależną, tj. na dzień zakupu udziałów w spółce Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Udział wartości niematerialnych w aktywach Grupy na koniec grudnia 2017 roku wynosi 4,0%.

Wśród aktywów trwałych 12,0% ich wartości na koniec 2017 roku stanowią długoterminowe pożyczki udzielone. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Orbis posiada łącznie 398,4 mln zł należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, w tym 329,5 mln zł zaklasyfikowane jako część długoterminowa oraz 68,9 mln zł jako część krótkoterminowa. Na dzień 31 grudnia 2017 roku spółka posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. w wysokości 377,5 mln zł oraz spółce UAB Hekon w wysokości 20,9 mln zł. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych zamieszczono w punkcie 4.6.

W aktywach obrotowych największe zmiany w 2017 roku odnotowały: środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe oraz pożyczki udzielone.

W aktywach obrotowych największą pozycją są środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 77,0 mln zł, co stanowi 2,8% ogółu aktywów. Zmniejszenie tej pozycji (o 41,0 mln zł, tj. 34,7%) w porównaniu do grudnia 2016 roku wynika przede wszystkim z ujemnych przepływów z działalności finansowej (w tym całkowitej spłaty kredytu w grudniu 2017 roku).

Wzrost należności handlowych o 27,0% w porównaniu do 31 grudnia 2016 roku wynika z większej sprzedaży usług noclegowych w czwartym kwartale 2017 roku niż w analogicznym okresie 2016 roku.

Na koniec grudnia 2017 roku Spółka wykazuje w aktywach obrotowych krótkoterminową część pożyczki udzielonej spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz spółce UAB Hekon (opis w części dotyczącej aktywów trwałych). Na koniec 2016 roku spółka nie posiadała pożyczek udzielonych spółce UAB.

Istotną pozycją aktywów obrotowych są również należności krótkoterminowe inne (16,0 mln zł na koniec 2017 roku), które składają się głównie z tytułu sprzedaży środków trwałych, należności z tytułu VAT oraz rozliczenia międzyokresowe czynne. Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała należności z tytułu sprzedaży środków trwałych w wysokości 7,9 mln zł (49,7% salda należności krótkoterminowych innych), w tym 4,0 mln zł z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA oraz 3,9 mln zł z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem. Na koniec 2016 roku należność z tytułu sprzedaży środków trwałych wynosiła 14,7 mln zł (tj. dotyczyła sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA, hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem oraz nieruchomości niehotelowej przy ul. Łopuszańskiej w Warszawie).

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2017 roku spółka Orbis S.A. wykazuje aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 23,5 mln zł, które obejmują składniki majątku hotelu ibis budget Toruń, Mercure Cieszyn, ibis Styles Bielsko-Biała, jak również nieruchomości w Toruniu zabudowaną niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był na hotel ibis oraz nieruchomości niehotelowe zlokalizowane w Karpaczu oraz Poznaniu. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w pozycji tej ujęta była działka przy ul. Heweliusza w Gdańsku, składniki rzeczowych aktywów trwałych (w tym wieczyste użytkowanie oraz budynek) hoteli Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort. Sprzedaż ww. nieruchomości sfinalizowano w 2017 roku.

Źródłem finansowania aktywów Spółki jest głównie kapitał własny, który na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowił 75,2% sumy bilansowej (2 056,8 mln zł). Kapitał obcy wynosił 679,1 mln zł, z czego 79,3% stanowiły zobowiązania i rezerwy długoterminowe.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku Orbis S.A. posiadał długoterminowe, oprocentowane zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 501,8 mln zł (18,3% pasywów). Termin wykupu obligacji przypada na 2020 i 2021 rok.

Na koniec 2017 roku spółka Orbis nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, natomiast na koniec 2016 roku ich saldo wynosiło łącznie 122,9 mln zł. W czerwcu 2017 roku Orbis, zgodnie z umową, dokonał spłaty raty kapitałowej w wysokości 17,6 mln zł, a pod koniec grudnia 2017 roku dokonał przedterminowej spłaty kredytu w kwocie 105,9 mln zł, stanowiącej całą pozostałą do zapłaty część kredytu zaciągniętego przez spółkę na podstawie umowy z 2014 roku z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Société Generale S.A.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku zadłużenie netto Spółki wynosiło 424,8 mln zł, czyli stanowiło 20,7% kapitałów własnych.

Zmiana stanu długoterminowych przychodów przyszłych okresów wynika w szczególności z otrzymanej w kwietniu 2017 roku zaliczki w wysokości 9,5 mln zł na poczet sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem.

W zobowiązaniach krótkoterminowych Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku największy udział miały zobowiązania handlowe (37,3%) oraz zobowiązania krótkoterminowe inne (36,1%), na które składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych oraz bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące kosztów świadczeń pracowniczych (w tym z tytułu premii i niewykorzystanych urlopów) oraz zobowiązania publiczno-prawne (w tym głównie z tytułu kwestionowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów).

Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów na koniec grudnia 2017 roku pozostały na poziomie z roku ubiegłego, z tym że spadek wartości zaliczek dotyczących sprzedaży nieruchomości został pokryty otrzymanymi przedpłatami na poczet usług noclegowych w kolejnych okresach. Przedpłaty na usługi noclegowe stanowią 98,6% salda przychodów przyszłych okresów, z czego największe wartości przedpłat na koniec grudnia zanotowały hotele z Warszawy (Novotel Warszawa Centrum, Sofitel Warszawa Victoria, Mercure Warszawa Centrum oraz Mercure Warszawa Grand), następnie hotele z Trójmiasta (Sofitel Grand Sopot, Mercure Gdańsk Stare Miasto, Novotel Gdańsk Marina oraz Mercure Gdynia Centrum) oraz z Krakowa (Mercure Kraków Stare Miasto, Novotel Kraków Centrum oraz ibis Kraków Stare Miasto).

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2017 roku pozostała na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. Największe wartości zobowiązań na koniec 2017 roku dotyczyły następujących hoteli: Novotel Poznań Centrum oraz ibis Poznań Centrum (combo), ibis Styles Warszawa Centrum, Novotel Warszawa Airport, Novotel Warszawa Centrum, Sofitel Warszawa Victoria oraz Novotel Wrocław Centrum.

#### **4.4 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitały własne wyniosły 2 056,8 mln zł wobec 2 004,3 mln zł na koniec 2016 roku. Ich wzrost wynikał przede wszystkim z zaliczenia do zysków zatrzymanych zysku netto za 2017 rok w wysokości 126,6 mln zł. Negatywny wpływ na wysokość zysków zatrzymanych na koniec 2017 roku miała wypłacona dywidenda za rok 2016 w wysokości 73,7 mln zł, jak również ujęcie strat aktuarialnych z tytułu programu określonych świadczeń pracowniczych w wysokości 0,5 mln zł.

Na zmianę pozostałych kapitałów Orbis S.A. w 2017 roku wpłynęła wycena instrumentu pochodnego zabezpieczającego przyszłe przepływy pieniężne przed ryzykiem zmiany stopy procentowej w związku z dokonaną w 2015 roku emisją obligacji w wysokości 300 mln zł.

## 4.5 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Przepływy pieniężne                      | 2017            | 2016           | zmiana %      |
|--|-----------------|----------------|---------------|
| Przepływy z działalności operacyjnej     | 231 139         | 208 581        | 10,8%         |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej   | (56 993)        | (251 528)      | 77,3%         |
| Przepływy z działalności finansowej      | (214 974)       | 98 964         | -             |
| <b>Razem przepływy pieniężne netto</b>   | <b>(40 828)</b> | <b>56 017</b>  | <b>-</b>      |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b> | <b>76 973</b>   | <b>117 958</b> | <b>-34,7%</b> |

W ciągu 12 miesięcy 2017 roku przepływy pieniężne netto Orbis S.A. wyniosły -40,8 mln zł (56,0 mln zł w 2016 roku). Na osiągnięte w analizowanym okresie przepływy pieniężne netto wpływ miały następujące czynniki:

- **Przepływy z działalności operacyjnej**

Dzięki dobrym wynikom operacyjnym osiągniętym w 2017 roku głównie dzięki wyższym cenom oraz nieznacznie wyższej frekwencji, Spółka zanotowała dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 231,1 mln zł (208,6 mln zł w 2016 roku). Na wzrost tych przepływów w porównaniu do roku ubiegłego wpłynęło również zwiększenie skali prowadzonej działalności poprzez połączenie ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. we wrześniu 2016 roku.

- **Przepływy z działalności inwestycyjnej**

Główną przyczyną ujemnych przepływów pieniężnych w 2017 roku na poziomie -57,0 mln zł (-251,5 mln zł w 2016 roku) były wydatki w kwocie 92,5 mln zł poniesione na budowę i modernizację hoteli Orbis S.A. (więcej informacji zamieszczono w punkcie 3.8). Ponadto, w analizowanym okresie Orbis udzielił pożyczek swoim spółkom zależnym w łącznej wysokości 73,7 mln zł (12,5 mln EUR spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz 5,0 mln EUR spółce UAB Hekon). Pożyczka udzielona spółce węgierskiej została przeznaczona na sfinansowanie umowy nabycia zwrotnego hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge, natomiast spółce litewskiej udzielono pożyczki na zakup hotelu ibis w Wilnie, który ma zostać wybudowany do połowy 2018 roku.

Wydatki inwestycyjne zostały częściowo zrekompensowane poprzez wpływy z tytułu sfinalizowanych w 2017 roku transakcji sprzedaży nieruchomości w wysokości 62,1 mln zł (szczegółowy opis transakcji sprzedaży zamieszczono w nocie 3 Jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2017 rok), jak również poprzez otrzymaną dywidendę od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w wysokości 13,4 mln zł. Pozostałe wpływy inwestycyjne to m.in. spłata pożyczki przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt. (12,6 mln zł, tj. 3,0 mln EUR), przychody z tytułu odsetek (w tym głównie z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym) oraz zaliczka w wysokości 9,5 mln zł na poczet sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem.

Ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w 2016 roku na poziomie -251,5 mln zł wynikały z udzielenia pożyczki spółce węgierskiej 286,8 mln zł, (tj. 65,0 mln EUR), wydatków inwestycyjnych na poziomie 142,8 mln zł, które zostały częściowo pokryte wpływami inwestycyjnymi (dywidendą na poziomie 55,3 mln zł, przychodami ze sprzedaży nieruchomości w wysokości 60,5 mln zł oraz wpływem środków pieniężnych ze spółki Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. w kwocie 46,8 mln zł).

- **Przepływy z działalności finansowej**

Spółka zanotowała w 2017 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej na poziomie -215,0 mln zł (w porównaniu z dodatnimi przepływami w roku ubiegłym na poziomie 99,0 mln zł). Był to w szczególności efekt przedterminowej spłaty kredytu w grudniu 2017 roku w wysokości 105,9 mln zł oraz spłaty raty kapitałowej w czerwcu w wysokości 17,6 mln zł. Ponadto, Orbis uregulował w 2017 roku koszty finansowania zewnętrznego w łącznej kwocie 17,7 mln zł oraz w dniu 2 sierpnia 2017 roku wypłacił dywidendę w wysokości 73,7 mln zł.

Dodatnie przepływy w roku ubiegłym wynikały z emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej 200,0 mln zł oraz otrzymania 17,3 mln zł od Accor S.A. w związku z podpisanym porozumieniem, które zostały pomniejszone o wypłaconą dywidendę (69,1 mln zł) oraz wydatki z tytułu finansowania zewnętrznego (49,2 mln zł).

## 4.6 Pożyczki udzielone

Na dzień 31 grudnia 2017 roku należności z tytułu pożyczek udzielonych obejmują pożyczki udzielone następującym spółkom zależnym:

Pożyczka udzielona w 2016 roku węgierskiej spółce **Accor Pannonia Hotels Zrt.** z siedzibą w Budapeszcie w łącznej wysokości **81,0 mln EUR**, która została aneksem z dnia **30 czerwca 2017 roku** podzielona na dwie pożyczki o wartości 35,0 mln EUR oraz 46,0 mln EUR.

Zgodnie z umową, spłata obydwu pożyczek powinna nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku, nie mniej niż 1,5 mln EUR z każdej do końca 2018 roku.

Oprocentowanie pożyczek pozostało bez zmian w stosunku do zapisów umowy z 2016 roku, tj. zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umową, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczki równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Oprocentowanie będzie płatne za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku.

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

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

W dniu **25 maja 2017 roku** Orbis S.A. udzielił spółce **Accor Pannonia Hotels Zrt.** z siedzibą w Budapeszcie pożyczki w wysokości **12,5 mln EUR** w celu sfinansowania przez nią umowy nabycia zwrotnego (buy back) hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge prowadzonego dotychczas przez spółkę węgierską na podstawie umowy leasingu. Transakcja wykupu hotelu zrealizowana została poprzez nabycie 100% udziału w kapitale zakładowym spółki HVB Leasing Maestoso Kft. (po nabyciu nastąpiła zmiana nazwy na 5 Star Hotel Kft.) z siedzibą w Budapeszcie, będącej właścicielem ww. hotelu. Więcej informacji na temat tej transakcji zamieszczono w raporcie bieżącym nr 18/2017 oraz w punkcie 3.1 niniejszego raportu.

Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umową, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczki równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Zgodnie z aneksem do umowy pożyczki zawartym w grudniu 2017 roku ostateczny termin spłaty pożyczki (wraz z naliczonymi odsetkami za okres od 1 stycznia 2018 roku) przypada nie później niż na dzień 31 marca 2018 roku.

Z kolei w dniu **1 czerwca 2017 roku** podpisana została umowa pożyczki pomiędzy Orbis S.A. a spółką **UAB Hekon** z siedzibą w Wilnie, na mocy której Orbis udzielił spółce litewskiej pożyczki w wysokości **1,0 mln EUR** w celu sfinansowania przez nią zakupu budynku hotelowego zlokalizowanego w Wilnie, wraz z prawem własności gruntu oraz miejscami parkingowymi. W dniu **27 lipca 2017 roku** Orbis S.A. udzielił spółce **UAB Hekon** kolejny **1,0 mln EUR** pożyczki na ten sam cel, a w dniu **31 października 2017 roku - 3,0 mln EUR**.

Oprocentowanie ww. pożyczek zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umowami, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczki równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Oprocentowanie będzie płatne za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku. Termin spłaty pierwszej pożyczki przypada na 31 grudnia 2018 roku, drugiej - 28 lutego 2019 roku oraz trzeciej - 31 maja 2019 roku.

## 4.7 Emisja obligacji

W dniu **26 czerwca 2015 roku** Orbis S.A. dokonał emisji **300 tys. obligacji** zwykłych, na okaziciela **serii ORB A 260620**, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 300 000 tys. zł. Cena emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej. Środki pieniężne uzyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na częściową spłatę kredytu w 2016 roku.

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 0,97%. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych.

Obligacje wykupione zostaną według ich wartości nominalnej w dniu 26 czerwca 2020 roku. Orbis, przed dniem wykupu, w dniu 26 czerwca 2018 roku może wykupić wszystkie wyemitowane obligacje albo 50% wyemitowanych obligacji, poprzez zapłatę na rzecz obligatariuszy wartości nominalnej obligacji powiększonej o premię w wysokości 1% wartości nominalnej obligacji oraz kwotę odsetek dla okresu odsetkowego kończącego się w dniu, w którym nastąpi wcześniejszy wykup obligacji.

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

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

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

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

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

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

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

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

W 2017 roku spółka Orbis osiągnęła wskaźniki efektywności i aktywności na podobnym poziomie w porównaniu z rokiem ubiegłym. Nieznaczne pogorszenie wskaźników rentowności jest efektem osiągnięcia w 2017 roku niższego zysku netto w porównaniu do 2016 roku. Na wynik netto w 2017 roku negatywnie wpłynęły ujemne różnice kursowe od pożyczek udzielonych spółkom zależnym, jak również znacznie niższy poziom otrzymanych dywidend. Z kolei poprawa wskaźników finansowania oraz wskaźników płynności jest w szczególności wynikiem całkowitej spłaty kredytu pod koniec 2017 roku.

| Wybrane wskaźniki finansowe Orbis S.A.               | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|
| <b>Wskaźniki efektywności</b>                        |       |       |
| Marża EBITDAR w %                                    | 32,3  | 31,4  |
| Marża EBITDA w %                                     | 31,5  | 30,3  |
| Marża EBIT w %                                       | 19,3  | 18,5  |
| <b>Wskaźniki rentowności</b>                         |       |       |
| Wskaźnik rentowności kapitału (ROE)                  | 6,2%  | 7,9%  |
| Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)                   | 4,6%  | 5,8%  |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)           | 14,3% | 21,2% |
| <b>Wskaźniki aktywności</b>                          |       |       |
| Szybkość obrotu należności                           | 10    | 12    |
| Szybkość obrotu zobowiązań                           | 26    | 24    |
| Szybkość obrotu zapasów                              | 2     | 2     |
| <b>Wskaźniki finansowania</b>                        |       |       |
| Dług netto (w mln zł)                                | 424,8 | 506,4 |
| Stopa zadłużenia*                                    | 24,8% | 28,4% |
| Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym | 81,7% | 77,2% |
| <b>Wskaźniki płynności</b>                           |       |       |
| Wskaźnik bieżącej płynności                          | 1,56  | 1,14  |

\* zobowiązania ogółem/suma pasywów



## AKCJE ORBIS S.A.

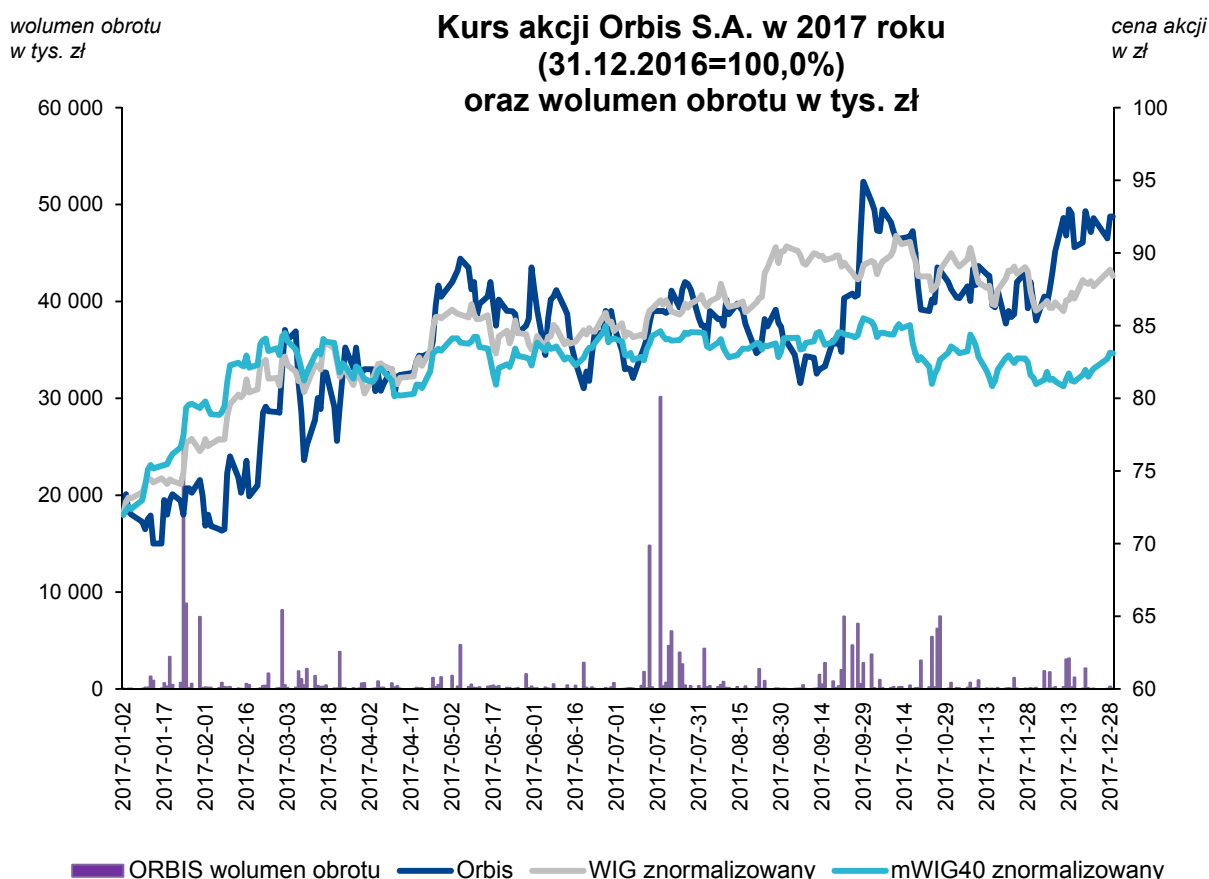


Mercure Bucharest Unirii

## 5 AKCJE ORBIS S.A.

### 5.1 Notowania akcji

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku kurs akcji spółki Orbis znajdował się w przedziale od 70,0 zł (zanotowany w dniu 13 stycznia) do 94,9 zł (na sesji w dniu 29 września). Rozpiętość pomiędzy notowaniem najwyższym i najniższym wyniosła 24,9 zł, co stanowiło 36% ceny najniższej. Kurs akcji Orbis S.A. zakończył 2017 rok 4% powyżej WIG oraz 11% powyżej mWIG40. W dniu 29 grudnia 2017 roku kurs akcji Orbis S.A. osiągnął poziom 92,5 zł, co w porównaniu do 73,0 zł na koniec roku 2016 stanowi wzrost o 27%. Średni obrót akcjami Orbis S.A. w 2017 roku wyniósł 12 500 sztuk.



### 5.2 Struktura akcjonariatu

Na dzień 31 grudnia 2017 roku na kapitał zakładowy Orbis S.A. składał się kapitał zakładowy wykazywany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym, skorygowany odpowiednio w celu uwzględnienia skutków hiperinflacji, tj.:

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

W 2017 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wartość kapitału zakładowego Orbis S.A. nie uległa zmianie.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok

Na dzień publikacji niniejszego 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.   | 24 276 415   | 52,69                                  |
| <i>w tym: spółka zależna Accor S.A. – Accor Polska Sp. z o.o.</i>  | 2 303 849  | 4,99                                   |
| Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK  | 4 577 880  | 9,94                                   |
| Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Metlife Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. | 2 357 156  | 5,12                                   |
| Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny   | 2 391 368  | 5,19                                   |

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

Stan posiadania akcji Orbis S.A., ustalony na podstawie otrzymanych zawiadomień (powyżej) różni się od stanu posiadania akcji przez poszczególnych akcjonariuszy ustalonego według listy akcjonariuszy uprawnionych do wzięcia udziału w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 8 czerwca 2017 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Uprawnionymi do wzięcia w nim udziału byli następujący akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów:

- Accor S.A. 24 276 415 akcji (52,69% wszystkich akcji),  
*w tym Accor Polska Sp. z o.o.* 2 303 849 akcji (4,99% wszystkich akcji),
- Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK 4 596 000 akcji (9,97% wszystkich akcji),
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny 3 990 000 akcji (8,66% wszystkich akcji),
- Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny 3 000 000 akcji (6,51% wszystkich akcji).

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 4,2 tys. hoteli, kurortach i rezydencjach oraz w ponad 10,0 tys. prywatnych domach na całym świecie. Obiekty te działają pod 20 markami od luksusowych po ekonomiczne. AccorHotels obecny jest w 95 krajach, w których działa zarówno jako operator hotelowy oraz jako inwestor za pośrednictwem odpowiednio HotelServices i HotelInvest, oferując zatrudnienie ponad 240 tys. pracowników na całym świecie.

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

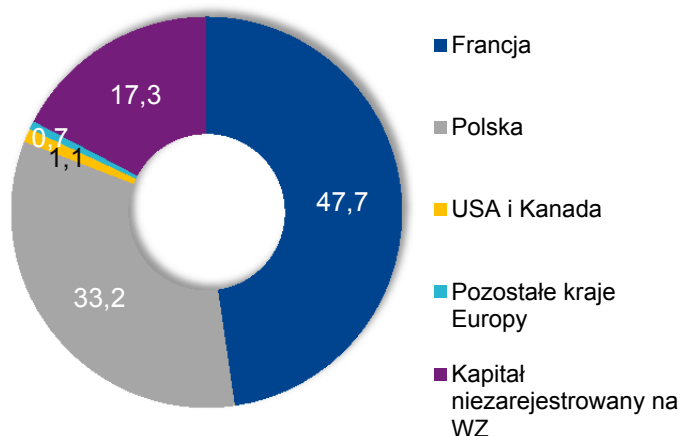
Na dzień publikacji sprawozdania Wiceprezes Zarządu, Pan Ireneusz Andrzej Węglowski posiadał 3 000 akcji Orbis S.A. Pozostali członkowie Zarządu nie posiadali akcji Spółki.

Wśród członków Rady Nadzorczej jedynie Pan Jacek Kseń posiadał na dzień bilansowy 600 akcji Orbis S.A., natomiast na dzień publikacji sprawozdania Pan Jacek Kseń nie posiadał akcji Spółki.

W 2017 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania stan posiadania akcji Orbis S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, z wyjątkiem Pana Jacka Ksenia, nie zmienił się. Informacje na temat transakcji przeprowadzonych na akcjach spółki Orbis przez Pana Jacka Ksenia ogłoszono w raportach bieżących, które można odnaleźć na stronie: <http://www.orbis.pl/relacje-inwestorskie/raporty-biezace>.

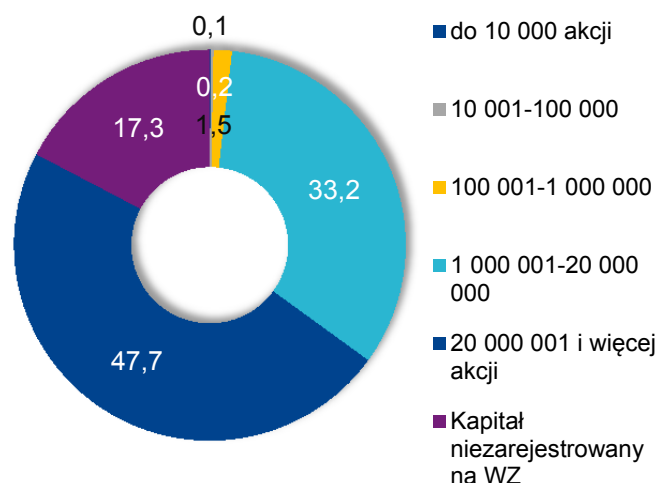
### Akcjonariusze wg kraju pochodzenia\*

| Kraje                               | Ogólna liczba akcji |
|-------------------------------------|---------------------|
| Francja                             | 21 972 566          |
| Polska                              | 15 289 270          |
| USA i Kanada                        | 524 427             |
| Pozostałe kraje                     | 315 881             |
| Akcjonariat niezarejestrowany na WZ | 7 974 864           |
| Razem                               | 46 077 008          |



### Akcjonariusze wg liczby zarejestrowanych akcji na ZWZ\*

| Liczba zarejestrowanych akcji       | Ogólna liczba akcji |
|-------------------------------------|---------------------|
| do 10 000 akcji                     | 25 853              |
| 10 001-100 000                      | 114 896             |
| 100 001-1 000 000                   | 699 560             |
| 1 000 001-20 000 000                | 1 399 420           |
| 20 000 001 i więcej akcji           | 35 862 415          |
| Akcjonariat niezarejestrowany na WZ | 7 974 864           |
| Razem                               | 46 077 008          |



\*Symulacja na podstawie listy akcjonariuszy uprawnionych do wzięcia udziału w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 08.06.2017 roku. Lista ta obejmowała akcjonariuszy reprezentujących 82,69% kapitału zakładowego (wg stanu na dzień jej sporządzenia).

## 5.3 Dywidendy wypłacone

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 8 czerwca 2017 roku zysk netto osiągnięty przez Orbis S.A. w roku 2016 przeznaczono na wypłatę dywidendy w łącznej kwocie 73 723 tys. zł, tj. 1,60 zł na akcję. Dywidenda została wypłacona w dniu 2 sierpnia 2017 roku. Pozostałą część zysku w kwocie 81 021 tys. zł postanowiono pozostawić w Spółce jako zysk zatrzymany.

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie została podjęta decyzja dotycząca podziału zysku netto za 2017 rok.

## 5.4 Relacje inwestorskie

Wypełniając w pełni obowiązki informacyjne, Orbis S.A. prowadzi jednocześnie otwartą politykę informacyjną. Zarząd Spółki komentuje i odpowiada na pytania inwestorów podczas konferencji organizowanych po publikacji wyników

kwartalnych. Wszystkie konferencje wynikowe są transmitowane na żywo w Orbis TV na stronie internetowej Spółki. W siedzibie Spółki organizowane są również spotkania indywidualne z inwestorami i analitykami. Przedstawiciele Spółki uczestniczą w tzw. „Investor’s Day” organizowanych przez instytucje finansowe.

W 2017 roku Orbis S.A. przeprowadził:

- spotkania z okazji publikacji wyników za 2016 rok oraz I, II i III kwartał,
- 3 spotkania tzw. „Investor’s Days” w czołowych domach maklerskich,
- jubileuszową konferencję dla inwestorów poświęconą 20-letniej obecności Orbisu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie,
- 3 czaty inwestorskie z inwestorami indywidualnymi.

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

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



## OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO



MGallery Tarcin Forest  
Resort & SPA



## 6 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2017 roku Spółka Orbis S.A. podlegała zasadom ładu korporacyjnego zawartym w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Uchwałą Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 roku, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku.

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

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

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

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

W 2017 roku Spółka Orbis S.A. odstąpiła od stosowania następujących postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, kontynuując w ten sposób odstąpienie dokonane formalnie w 2016 roku (raport 1/2016 z dnia 29.01.2016 roku):

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

##### Zasady szczególne

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

Zasada nie jest stosowana.

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

#### **Systemy i funkcje wewnętrzne**

##### Zasady szczególne

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

Zasada nie dotyczy Spółki.

WYJAŚNIENIE: W Spółce wyodrębniono funkcję audytu wewnętrznego.

## Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

### Rekomendacje

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

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

Zasada nie jest stosowana.

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

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

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

Zasada nie dotyczy Spółki.

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

### Zasady szczegółowe

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

Zasada nie jest stosowana.

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

## Wynagrodzenia

### Zasady szczegółowe

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

Zasada nie dotyczy Spółki.

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

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

Zasada nie dotyczy Spółki.

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

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

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

Zasada nie jest stosowana.

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

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

### **Proces sporządzania sprawozdań finansowych**

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

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

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

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

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

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

### **Kontrola wewnętrzna**

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

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

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

Struktura akcjonariatu spółki Orbis S.A. została szczegółowo omówiona w punkcie 5.2 niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis za 2017 rok.

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

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

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

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

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

### **Zarząd**

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

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

Zarząd prowadzi sprawy Spółki pod przewodnictwem Prezesa Zarządu i reprezentuje Spółkę. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki. Sprawy nie przekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki może prowadzić każdy członek Zarządu bez podejmowania uchwały Zarządu. Każdy członek Zarządu może sprzeciwić się prowadzeniu określonej sprawy przez innego członka Zarządu, albo sposobowi jej prowadzenia i żądać w tej sprawie posiedzenia Zarządu. Każdy członek Zarządu jest obowiązany poinformować pozostałych członków Zarządu o każdej prowadzonej przez siebie sprawie, której wartość przekracza 500.000 złotych. Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki oraz sprawy, których zamiar realizacji spotkał się ze sprzeciwem któregośkolwiek członka Zarządu wymagają podjęcia uchwały na posiedzeniu Zarządu. Do zwykłego zakresu czynności należy kierowanie całokształtem działania Spółki oraz takie czynności prawne i faktyczne Zarządu, jakie w normalnych warunkach powinny być podejmowane w celu należytego wykonywania zadań Spółki.

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

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

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

Zakres odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu Spółki jest następujący:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

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

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

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

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

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

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

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

### **Zarząd**

W ciągu 2017 roku Zarząd Orbis S.A. pracował w następującym składzie:

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

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

## **Rada Nadzorcza**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku Radę Nadzorczą Orbis S.A. stanowili:

- Jan Ozinga – Przewodniczący,
- Bruno Coudry – Członek (rezygnacja z funkcji Członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 marca 2017 roku),
- Jean Jacques Dessors – Członek (powołany w skład Rady Nadzorczej w dniu 22 marca 2017 roku, ze skutkiem od dnia 1 kwietnia 2017 roku),
- Artur Gabor – Członek niezależny,
- Christian Karaoglanian – Członek,
- Jacek Kseń – Członek niezależny,
- Jean-Jacques Morin – Członek,
- Laurent Picheral – Członek,
- Andrzej Procajło – Członek,
- Andrzej Przytuła – Członek,
- Jarosław Szymański – Członek.

## **Komitety Rady Nadzorczej**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku Komitety Rady Nadzorczej pracowały w następującym składzie:

### **Komitet Audytu:**

- Jacek Kseń – Przewodniczący (funkcja Przewodniczącego została powierzona Panu Jackowi Kseniowi od dnia 13 września 2017 roku),
- Artur Gabor,
- Jean-Jacques Morin,
- Laurent Picheral - rezygnacja w funkcji Członka Komitetu Audytu ze skutkiem na dzień 8 czerwca 2017 roku.

### **Komitet ds. Wynagrodzeń:**

- Jacek Kseń,
- Laurent Picheral.

### **Komitet Odpowiedzialności Społecznej:**

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

Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej znajduje się w nocie 33.1 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Orbis za 2017 rok.

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

### **Zarząd**

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

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

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

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

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

### **Rada Nadzorcza**

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

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

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

Oprócz spraw zastrzeżonych postanowieniami Statutu, do szczegółowych uprawnień Rady Nadzorczej należy:

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

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

## Komitety Rady Nadzorczej

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

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

## 6.12 Polityka różnorodności

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

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

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

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

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

#### **Orbis S.A. partnerem Wielkiej Gali Integracji 2017**

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

Od 22 lat jest ona okazją do spotkania osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności z całego kraju, a także osób publicznych, polityków, przedstawicieli mediów, firm angażujących się w działania na rzecz osób niepełnosprawnych oraz przedstawicieli organizacji pozarządowych. Stąd też Orbis był jednym z głównych sponsorów Gali w 2017 roku.

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

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

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

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

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

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

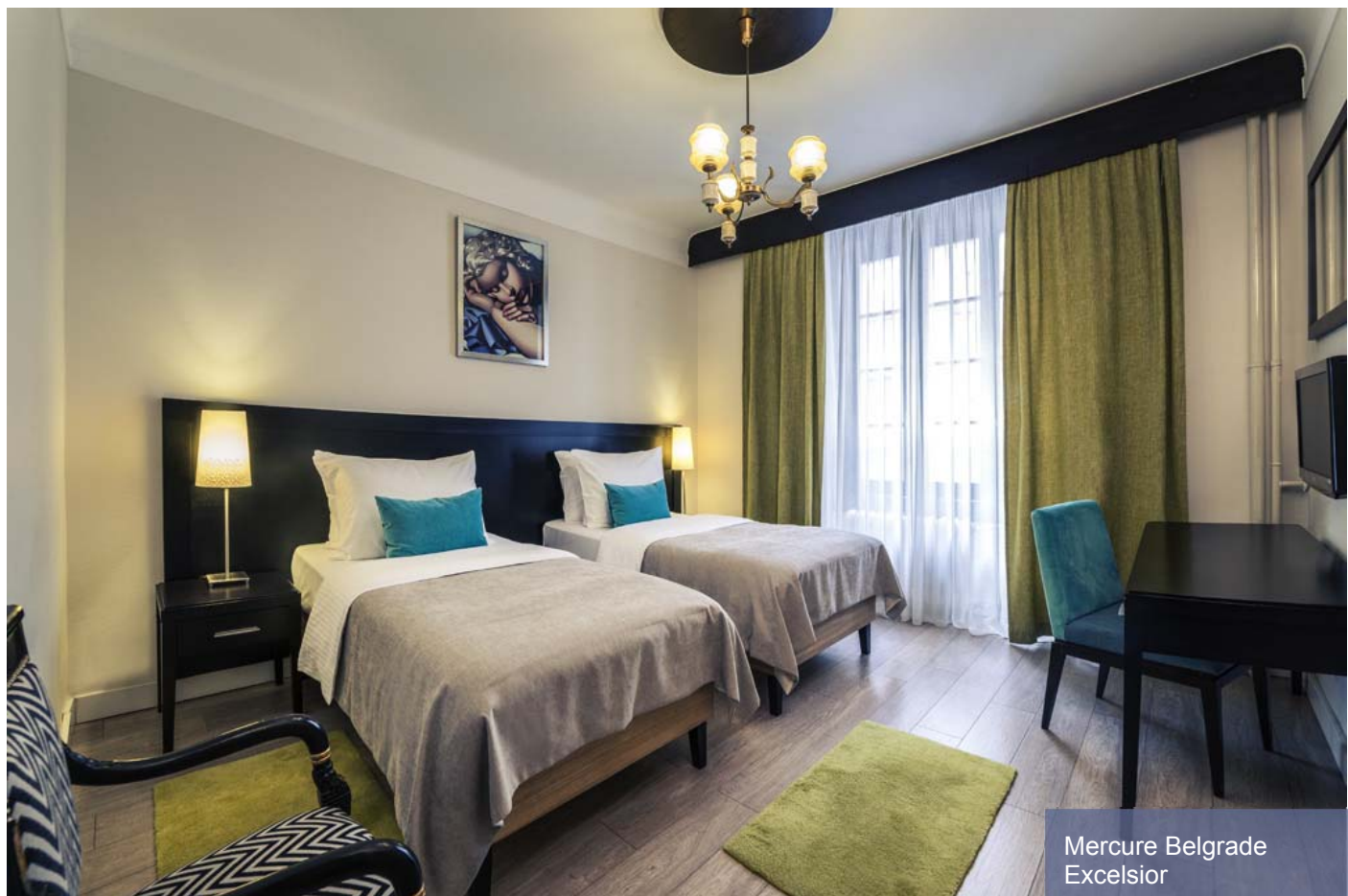
Najważniejsze projekty społeczne i środowiskowe Orbis S.A. w 2017 roku:

- „Kodeks Postępowania, mający na celu ochronę dzieci i młodzieży przed wykorzystywaniem seksualnym w turystyce” – program prewencyjny i uświadamiający o negatywnych zjawiskach społecznych, realizowany z Fundacją Dajemy Dzieciom Siłę w Polsce oraz ze stowarzyszeniem ECPAT w Polsce, na Węgrzech, w Czechach, Litwie oraz w Rumunii;
- „Women At AccorHotels Generation” – korporacyjna sieć kobiet pracujących w Orbis S.A. i jej spółkach zależnych, której celem jest zwiększenie kompetencji przywódczych, zbudowanie większego komfortu pracy oraz wzajemna inspiracja. Sieć WAAG zrzesza ponad 220 osób a swoją działalność w 2017 roku skoncentrowała na Polsce, Rumunii i Węgrzech;
- „Plant for the Planet” – program polegający na przekazywaniu 50% oszczędności wygenerowanych z tytułu optymalizacji zużycia ręczników w hotelach Orbis S.A., na zakładanie i rozwój starych sadów owocowych w Polsce. Program jest realizowany dzięki zaangażowaniu gości hotelowych i współpracy z The Pur Projet SARL, z Fundacją AgriNatura w Polsce oraz z fundacją Mihai Eminescu Trust w Rumunii;
- „Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego” (IGHP) – wsparcie organizacji samorządu gospodarczego branży hotelowej i gastronomicznej w Polsce w kontaktach z administracją państwową na szczeblu lokalnym, regionalnym, krajowym oraz w Unii Europejskiej;

Działalność sponsoringowa i charytatywna Orbis S.A. realizowana jest zgodnie z przyjętymi priorytetami komunikacji korporacyjnej i marketingowej Spółki, ma oparcie w dokumencie „Karta etyki i społecznej odpowiedzialności biznesu” oraz realizowana jest w krajach, gdzie Spółka prowadzi działalność.



## INFORMACJE DODATKOWE



## 7 INFORMACJE DODATKOWE

### 7.1 Pracownicy

W okresie 12 miesięcy 2017 roku przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Orbis wynosiło 4 027 etatów i wzrosło o 3,3% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.

| Przeciętne zatrudnienie w etatach | 2017         | 2016         | Zmiana w %  |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Polska                            | 2 576        | 2 507        | 2,8%        |
| Węgry                             | 944          | 906          | 4,2%        |
| Czechy                            | 232          | 225          | 3,1%        |
| Pozostałe kraje                   | 275          | 260          | 5,8%        |
| <b>Razem</b>                      | <b>4 027</b> | <b>3 898</b> | <b>3,3%</b> |

W 2017 roku zrealizowano w formie tradycyjnych, jak i e-learningowych szkoleń blisko 6 000 osobodni szkoleniowych dla 3 138 osób (ponad 7 700 uczestników).

Wiodącymi tematami były szkolenia Zarządzania Talentami oraz Program Warsztatów Liderkich charakteryzujący się doskonaleniem kompetencji i umiejętności na wszystkich szczeblach struktury organizacyjnej Hotelu i Biura Zarządu, począwszy od pracowników do członków DirComu.

Pracownicy hoteli uczestniczyli w licznych szkoleniach z zakresu sprzedaży i obsługi, do których można zaliczyć: Warsztaty Heartist dla wszystkich pracowników utrwalające nowoczesne i kreatywne podejście do obsługi gości, Szkolenia dla recepcji i sprzedaży hotelowej wśród nich m.in.: Efektywne Techniki Sprzedaży, Umiejętne Wywieranie Wpływu, Upselling w Recepcji i Rezerwacji, Zajęcia dla pracowników gastronomii: „4 Filary F&B jako implikacje, aby zachwycić naszych gości”, „Animacje Śniadaniowe” doskonalące umiejętności przygotowania i serwowania dań oraz „Warsztaty Standardów Obsługi Gości na Śniadaniach”, a także Nowoczesne Zarządzanie Restauracją, Sugestywna Sprzedaż w Restauracji i szkolenia on the job, szkolenia trenerskie dla Szefów Kuchni oraz Księga HACCP.

Odbyły się również specjalistyczne programy dla baristów „Mistrz Ceremonii Parzenia Kawy i Latte Art” oraz Warsztaty Sommelierskie przygotowujące do uzyskania międzynarodowego certyfikatu WSET.

W 2017 roku zrealizowano również liczne szkolenia z zakresu doskonalenia wiedzy, umiejętności i zachowań charakterystycznych dla poszczególnych marek Sofitel, Novotel, Mercure i ibis Family, pozwalające zapewnić klientom hoteli międzynarodowy standard w dziedzinie jakości, charakteryzujące się pro-aktywnym podejściem do gości mającym na celu zwiększenie ich satysfakcji i zadowolenia poprzez naturalną, autentyczną postawę, zmysł handlowy oraz umiejętność przewidywania i znajdowania rozwiązań.

W 2017 roku przeprowadzone zostały programy w zakresie Revenue Management w tym Revenue Management & Pricing dla uczestników w Warszawie i Budapeszcie oraz Sales Campus dla Pracowników Sprzedaży Centralnej Biura Zarządu.

Ważną częścią szkoleń były zajęcia dla pracowników działów technicznych i służby pięter z obsługi klienta i ergonomii pracy podczas sprzątnia pokoi.

Szkolenia dla księgowych z obsługi systemów fakturowania oraz kontroli materiałowej były przeprowadzone dla Specjalistów w Biurze Zarządu i hotelach.

## 7.2 Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego

Dnia 9 czerwca 2016 roku Spółka Orbis S.A. zawarła umowę z Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych pod numerem ewidencyjnym 73 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, na przegląd i badanie sprawozdań finansowych Orbis S.A. Umowa obejmuje przegląd półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego) za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 i 30 czerwca 2017 roku oraz badanie rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego) za 2016 i 2017 rok.

Kwota netto wynagrodzenia należnego lub wypłaconego spółce Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z tytułu badania sprawozdań finansowych i innych usług poświadczających w 2017 roku wyniosła 755 tys. zł (w 2016 roku 765 tys. zł).

Spółki z Grupy Deloitte dokonywały także badania rocznych sprawozdań finansowych zagranicznych jednostek zależnych i stowarzyszonych, z wyjątkiem spółek Orbis Kontrakty Sp. z o.o. oraz Accor Pannonia Slovakia s.r.o. Łączna kwota netto wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdań finansowych i innych usług poświadczających przez spółki z Grupy Deloitte w 2017 roku wyniosła 647 tys. zł (w 2016 roku 549 tys. zł).

Sprawozdanie finansowe spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. było badane przez Revision-Rzeszów Józef Król Sp. z o.o. Sp. k. Wynagrodzenie netto z tytułu badania wyniosło za 2017 rok 8 tys. zł (w 2016 roku 8 tys. zł).

Z kolei sprawozdanie finansowe spółki zależnej Accor Pannonia Slovakia s.r.o. z siedzibą w Bratysławie było badane przez PKF Slovensko s.r.o. Wynagrodzenie netto z tytułu badania wyniosło w 2017 rok 76 tys. zł (w 2016 roku 53 tys. zł).

Wynagrodzenie Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z tytułu usług nie będących badaniem świadczonych w 2017 roku wobec Orbis S.A. wyniosło 69 tys. zł., natomiast wynagrodzenie spółek z Grupy Deloitte za usługi nie będące badaniem w 2017 roku wobec pozostałych spółek Grupy Orbis wyniosło 53 tys. zł.

Dokonując wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok 2017 roku, Orbis nie miał wdrożonych formalnych reguł w zakresie wyboru lub zmiany takiego podmiotu. W związku z wejściem w życie w dniu 6 czerwca 2017 roku Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089). Komitet Audytu Rady Nadzorczej Orbis S.A. przyjął „Politykę i procedurę wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Orbis S.A.” oraz „Polityki w zakresie świadczenia dodatkowych usług przez Firmę Audytorską, podmiot powiązany z Firmą Audytorską lub członka jego sieci.”

Powyższe dokumenty przede wszystkim zawierają przyjęte na podstawie Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, wymogi dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego i zasad świadczenia przez niego usług audytorskich, przy czym jednocześnie Orbis S.A. dokonał doszczegółowienia lub uzupełnienia przedmiotowych wymogów (w tym stosowanych w procedurze wyboru audytora kryteriów), w celu ich dostosowania do charakteru, rodzaju i zakresu (w tym terytorialnego) działalności prowadzonej przez Orbis S.A. i spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Orbis. Polityka i procedura wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Orbis S.A. przyjęta została w dniu 02.11.2017 roku w związku z czym pierwszy raz będzie miała zastosowanie, podczas dokonywania wyboru audytora, któremu powierzone zostanie badanie sprawozdania finansowego Orbis S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za rok 2018.

## 7.3 Sprawy sporne

Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej znajduje się w informacji dodatkowej do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2017 rok, w nocie 30.5.

## 7.4 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa zawiera transakcje z podmiotami powiązаныmi w oparciu o warunki rynkowe. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi znajdują się w informacji dodatkowej do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2017 rok, w nocie 33.

## 7.5 Zobowiązania i aktywa warunkowe

Informacja o zobowiązaniach i aktywach warunkowych, w tym o udzielonych i otrzymanych poręczeniach lub gwarancjach, znajduje się w informacji dodatkowej do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2017 rok, w nocy 30.

## 7.6 Wydarzenia po zakończeniu okresu

W dniu 8 lutego 2018 roku Orbis S.A. zawarł przedwstępną warunkową umowę sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała za łączną cenę 8 100 tys. zł netto. Umowa przedwstępna przewiduje, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 31 lipca 2018 roku, pod warunkiem uzyskania przez Orbis zgody Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Orbis na sprzedaż hoteli. Zapłata ceny nastąpi zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- 10% ceny sprzedaży netto, tj. 810 tys. zł zostało wpłacone w formie zadatku przed podpisaniem umowy przedwstępnej,
- pozostałe 90% ceny sprzedaży netto, tj. 7 290 tys. zł zostanie zapłacone nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Oba hotele będą kontynuowały działalność operacyjną pod swoimi markami na podstawie zawartych długoterminowych umów franczyzy.

Ponadto, spółka zależna Katerinska Hotel s.r.o. z siedzibą w Pradze zawiadomiła właścicieli hotelu Century Old Town Prague MGallery by Sofitel, zlokalizowanego w Pradze, o skorzystaniu z prawa opcji nabycia hotelu, które to przysługuje jej w ramach obecnie obowiązującej umowy leasingu tego hotelu.

Prawo opcji zostanie wykonane w dniu 30 sierpnia 2018 roku, za cenę zakupu w wysokości 15,5 mln EUR. Prawo opcji zostanie zrealizowane albo poprzez zakup udziałów w spółce będącej właścicielem hotelu albo poprzez bezpośredni zakup nieruchomości (hotelu).

Co więcej, w dniu 20 lutego 2018 roku, Orbis S.A. nabył nieruchomość (działkę gruntu) o łącznej powierzchni 771 metrów kwadratowych, położoną w Krakowie przy ulicy Worcella 8, za cenę netto 13 000 tys. zł. Nieruchomość została nabyta w celu zrealizowania własnej inwestycji (budowy hotelu), przy czym Orbis prowadzi analizę szczegółów technicznych i operacyjnych inwestycji, która będzie determinowała wybór optymalnej marki segmentu ekonomicznego, pod jaką będzie prowadzony hotel. Powyższa transakcja jest zgodna ze strategią Grupy, zakładającą koncentrację własnych inwestycji na kluczowych rynkach miejskich w regionie, oferujących długoterminowy wzrost wartości i atrakcyjny zwrot z inwestycji.

## ZAŁĄCZNIK NR 1: WSKAŹNIKI OPERACYJNE GRUPY ORBIS

### Hotele własne<sup>2</sup>

| Wskaźniki operacyjne hoteli własnych<br>w podziale na główne kategorie | 2017                        | 2016  | % zmiana | 2017                   | 2016  | % zmiana |
|--|-----------------------------|-------|----------|------------------------|-------|----------|
|  | Wyniki raportowane          |       |          | Wyniki „like-for-like” |       |          |
|  | <b>Grupa Hotelowa Orbis</b> |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %   | 74,0                        | 72,4  | 1,6 p.p. | 74,1                   | 73,1  | 1,0 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                               | 249,6                       | 233,8 | 6,8%     | 248,5                  | 236,6 | 5,0%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                             | 184,8                       | 169,2 | 9,2%     | 184,1                  | 172,9 | 6,5%     |
| <b>Hotele Ekonomiczne</b>  |                             |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %   | 75,7                        | 73,4  | 2,3 p.p. | 75,8                   | 73,8  | 2,0 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                               | 178,2                       | 168,1 | 6,0%     | 176,8                  | 168,3 | 5,1%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                             | 135,0                       | 123,4 | 9,4%     | 133,9                  | 124,2 | 7,8%     |
| <b>Hotele Up&amp;Midscale (3 gwiazdki i więcej)</b>                    |                             |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %   | 73,2                        | 71,9  | 1,3 p.p. | 73,2                   | 73,0  | 0,2 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                               | 288,7                       | 267,6 | 7,9%     | 287,2                  | 272,5 | 5,4%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                             | 211,2                       | 192,3 | 9,8%     | 210,2                  | 198,8 | 5,7%     |

| Wskaźniki operacyjne hoteli własnych<br>w podziale na główne kategorie | IV kwartał<br>2017          | IV kwartał<br>2016 | % zmiana | IV kwartał<br>2017     | IV kwartał<br>2016 | % zmiana |
|--|-----------------------------|--------------------|----------|------------------------|--------------------|----------|
|  | Wyniki raportowane          |                    |          | Wyniki „like-for-like” |                    |          |
|  | <b>Grupa Hotelowa Orbis</b> |                    |          |                        |                    |          |
| Frekwencja w %   | 72,0                        | 70,1               | 1,9 p.p. | 72,0                   | 71,0               | 1,0 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                               | 245,2                       | 230,3              | 6,5%     | 245,2                  | 234,2              | 4,7%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                             | 176,6                       | 161,4              | 9,4%     | 176,6                  | 166,3              | 6,2%     |
| <b>Hotele Ekonomiczne</b>  |                             |                    |          |                        |                    |          |
| Frekwencja w %   | 74,5                        | 71,7               | 2,8 p.p. | 74,6                   | 72,4               | 2,2 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                               | 176,8                       | 167,8              | 5,4%     | 176,2                  | 169,2              | 4,1%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                             | 131,7                       | 120,3              | 9,5%     | 131,5                  | 122,6              | 7,3%     |
| <b>Hotele Up&amp;Midscale (3 gwiazdki i więcej)</b>                    |                             |                    |          |                        |                    |          |
| Frekwencja w %   | 70,8                        | 69,2               | 1,6 p.p. | 70,8                   | 70,3               | 0,5 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                               | 283,3                       | 264,0              | 7,3%     | 283,3                  | 269,3              | 5,2%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                             | 200,4                       | 182,7              | 9,7%     | 200,4                  | 189,4              | 5,8%     |

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok

| Wskaźniki operacyjne hoteli własnych<br>w podziale na segmenty geograficzne | 2017               | 2016  | % zmiana | 2017                   | 2016  | % zmiana |
|---|--------------------|-------|----------|------------------------|-------|----------|
|   | Wyniki raportowane |       |          | Wyniki „like-for-like” |       |          |
|   |                    |       |          |                        |       |          |
| <b>Polska</b>   |                    |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %  | 72,3               | 70,8  | 1,5 p.p. | 72,3                   | 71,8  | 0,5 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                                    | 238,6              | 223,7 | 6,7%     | 236,6                  | 227,6 | 4,0%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                                  | 172,5              | 158,4 | 8,9%     | 171,1                  | 163,4 | 4,7%     |
| <b>Węgry</b>  |                    |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %  | 76,0               | 73,8  | 2,2 p.p. | 76,0                   | 73,8  | 2,2 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                                    | 269,7              | 248,6 | 8,5%     | 269,7                  | 248,6 | 8,5%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                                  | 205,1              | 183,3 | 11,9%    | 205,1                  | 183,3 | 11,9%    |
| <b>Czechy</b>   |                    |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %  | 77,8               | 75,7  | 2,1 p.p. | 77,8                   | 75,7  | 2,1 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                                    | 264,6              | 250,2 | 5,8%     | 264,6                  | 250,2 | 5,8%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                                  | 205,9              | 189,5 | 8,7%     | 205,9                  | 189,5 | 8,7%     |
| <b>Pozostałe kraje</b>  |                    |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %  | 82,1               | 82,1  | 0,0 p.p. | 82,1                   | 82,1  | 0,0 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                                    | 271,9              | 270,3 | 0,6%     | 271,9                  | 270,3 | 0,6%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                                  | 223,2              | 222,0 | 0,5%     | 223,2                  | 222,0 | 0,5%     |

| Wskaźniki operacyjne hoteli własnych<br>w podziale na segmenty geograficzne | IV kwartał<br>2017 | IV kwartał<br>2016 | % zmiana  | IV kwartał<br>2017     | IV kwartał<br>2016 | % zmiana  |
|---|--------------------|--------------------|-----------|------------------------|--------------------|-----------|
|   | Wyniki raportowane |                    |           | Wyniki „like-for-like” |                    |           |
|   |                    |                    |           |                        |                    |           |
| <b>Polska</b>   |                    |                    |           |                        |                    |           |
| Frekwencja w %  | 70,4               | 67,0               | 3,4 p.p.  | 70,4                   | 68,2               | 2,2 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                                    | 235,2              | 218,5              | 7,6%      | 235,2                  | 224,0              | 5,0%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                                  | 165,7              | 146,4              | 13,2%     | 165,7                  | 152,8              | 8,4%      |
| <b>Węgry</b>  |                    |                    |           |                        |                    |           |
| Frekwencja w %  | 72,9               | 75,1               | -2,2 p.p. | 72,9                   | 75,1               | -2,2 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                                    | 257,4              | 246,3              | 4,5%      | 257,4                  | 246,3              | 4,5%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                                  | 187,7              | 185,1              | 1,4%      | 187,7                  | 185,1              | 1,4%      |
| <b>Czechy</b>   |                    |                    |           |                        |                    |           |
| Frekwencja w %  | 77,0               | 77,3               | -0,3 p.p. | 77,0                   | 77,3               | -0,3 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                                    | 265,3              | 238,6              | 11,2%     | 265,3                  | 238,6              | 11,2%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                                  | 204,4              | 184,4              | 10,8%     | 204,4                  | 184,4              | 10,8%     |
| <b>Pozostałe kraje</b>  |                    |                    |           |                        |                    |           |
| Frekwencja w %  | 80,2               | 78,5               | 1,7 p.p.  | 80,2                   | 78,5               | 1,7 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł                                    | 277,4              | 291,1              | -4,7%     | 277,4                  | 291,1              | -4,7%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł                                  | 222,6              | 228,4              | -2,5%     | 222,6                  | 228,4              | -2,5%     |



## Hotele zarządzane i franczyzowane

| Wskaźniki operacyjne<br>hotelu zarządzanych i franczyzowanych<br>w podziale na główne kategorie | 2017                        | 2016  | % zmiana | 2017                   | 2016  | % zmiana |
|---|-----------------------------|-------|----------|------------------------|-------|----------|
|   | Wyniki raportowane          |       |          | Wyniki „like-for-like” |       |          |
|   | <b>Grupa Hotelowa Orbis</b> |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %  | 62,8                        | 61,3  | 1,5 p.p. | 66,4                   | 61,9  | 4,5 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł  | 188,8                       | 185,6 | 1,7%     | 192,4                  | 186,3 | 3,3%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł  | 118,5                       | 113,8 | 4,1%     | 127,8                  | 115,3 | 10,8%    |
| <b>Hotele Ekonomiczne</b>   |                             |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %  | 65,4                        | 63,6  | 1,8 p.p. | 69,5                   | 64,3  | 5,2 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł  | 149,8                       | 146,9 | 2,0%     | 151,8                  | 147,2 | 3,1%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł  | 97,9                        | 93,4  | 4,8%     | 105,5                  | 94,6  | 11,5%    |
| <b>Hotele Up&amp;Midscale (3 gwiazdki i więcej)</b>   |                             |       |          |                        |       |          |
| Frekwencja w %  | 60,3                        | 58,9  | 1,4 p.p. | 63,0                   | 59,3  | 3,7 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł  | 229,3                       | 230,3 | -0,4%    | 240,8                  | 232,0 | 3,8%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł  | 138,3                       | 135,7 | 1,9%     | 151,8                  | 137,5 | 10,4%    |

| Wskaźniki operacyjne<br>hotelu zarządzanych i franczyzowanych<br>w podziale na główne kategorie | IV kwartał<br>2017          | IV kwartał<br>2016 | % zmiana | IV kwartał<br>2017     | IV kwartał<br>2016 | % zmiana |
|---|-----------------------------|--------------------|----------|------------------------|--------------------|----------|
|   | Wyniki raportowane          |                    |          | Wyniki „like-for-like” |                    |          |
|   | <b>Grupa Hotelowa Orbis</b> |                    |          |                        |                    |          |
| Frekwencja w %  | 58,5                        | 57,1               | 1,4 p.p. | 62,2                   | 57,1               | 5,1 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł  | 185,1                       | 188,4              | -1,8%    | 189,9                  | 189,0              | 0,5%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł  | 108,3                       | 107,5              | 0,7%     | 118,1                  | 107,9              | 9,5%     |
| <b>Hotele Ekonomiczne</b>   |                             |                    |          |                        |                    |          |
| Frekwencja w %  | 63,2                        | 60,4               | 2,8 p.p. | 64,8                   | 60,4               | 4,4 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł  | 143,9                       | 146,5              | -1,8%    | 147,0                  | 146,5              | 0,3%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł  | 90,9                        | 88,5               | 2,7%     | 95,3                   | 88,5               | 7,7%     |
| <b>Hotele Up&amp;Midscale (3 gwiazdki i więcej)</b>   |                             |                    |          |                        |                    |          |
| Frekwencja w %  | 54,4                        | 53,3               | 1,1 p.p. | 59,2                   | 53,3               | 5,9 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł  | 226,3                       | 241,0              | -6,1%    | 242,5                  | 242,8              | -0,1%    |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł  | 123,2                       | 128,4              | -4,0%    | 143,5                  | 129,5              | 10,8%    |

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok

| Wskaźniki operacyjne<br>hotelu zarządzanych i franczyzowanych<br>w podziale na segmenty geograficzne | 2017               | 2016  | % zmiana  | 2017                   | 2016  | % zmiana  |
|--|--------------------|-------|-----------|------------------------|-------|-----------|
|  | Wyniki raportowane |       |           | Wyniki „like-for-like” |       |           |
| <b>Polska</b>  |                    |       |           |                        |       |           |
| Frekwencja w %   | 52,8               | 49,2  | 3,6 p.p.  | 54,4                   | 49,8  | 4,6 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 181,3              | 187,8 | -3,5%     | 195,8                  | 190,2 | 2,9%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 95,7               | 92,4  | 3,6%      | 106,5                  | 94,7  | 12,5%     |
| <b>Węgry</b>   |                    |       |           |                        |       |           |
| Frekwencja w %   | 75,3               | 76,7  | -1,4 p.p. | 75,3                   | 76,7  | -1,4 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 338,9              | 292,8 | 15,7%     | 338,9                  | 292,8 | 15,7%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 255,3              | 224,7 | 13,6%     | 255,3                  | 224,7 | 13,6%     |
| <b>Czechy</b>  |                    |       |           |                        |       |           |
| Frekwencja w %   | 63,5               | 57,9  | 5,6 p.p.  | 63,5                   | 57,9  | 5,6 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 150,4              | 155,5 | -3,3%     | 150,4                  | 155,5 | -3,3%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 95,4               | 90,1  | 5,9%      | 95,4                   | 90,1  | 5,9%      |
| <b>Pozostałe kraje</b>   |                    |       |           |                        |       |           |
| Frekwencja w %   | 72,3               | 70,0  | 2,3 p.p.  | 74,8                   | 70,1  | 4,7 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 190,5              | 181,2 | 5,1%      | 186,8                  | 181,1 | 3,1%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 137,7              | 126,8 | 8,6%      | 139,8                  | 127,1 | 10,0%     |

| Wskaźniki operacyjne<br>hotelu zarządzanych i franczyzowanych<br>w podziale na segmenty geograficzne | IV kwartał<br>2017 | IV kwartał<br>2016 | % zmiana  | IV kwartał<br>2017     | IV kwartał<br>2016 | % zmiana  |
|--|--------------------|--------------------|-----------|------------------------|--------------------|-----------|
|  | Wyniki raportowane |                    |           | Wyniki „like-for-like” |                    |           |
| <b>Polska</b>  |                    |                    |           |                        |                    |           |
| Frekwencja w %   | 50,0               | 42,7               | 7,3 p.p.  | 49,5                   | 42,6               | 6,9 p.p.  |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 173,1              | 188,1              | -8,0%     | 191,3                  | 189,8              | 0,8%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 86,6               | 80,3               | 7,8%      | 94,8                   | 80,8               | 17,3%     |
| <b>Węgry</b>   |                    |                    |           |                        |                    |           |
| Frekwencja w %   | 77,0               | 77,7               | -0,7 p.p. | 77,0                   | 77,7               | -0,7 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 318,3              | 290,9              | 9,4%      | 318,3                  | 290,9              | 9,4%      |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 245,2              | 226,1              | 8,4%      | 245,2                  | 226,1              | 8,4%      |
| <b>Czechy</b>  |                    |                    |           |                        |                    |           |
| Frekwencja w %   | 55,7               | 62,0               | -6,3 p.p. | 55,7                   | 62,0               | -6,3 p.p. |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 157,2              | 160,2              | -1,9%     | 157,2                  | 160,2              | -1,9%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 87,5               | 99,3               | -11,9%    | 87,5                   | 99,3               | -11,9%    |
| <b>Pozostałe kraje</b>   |                    |                    |           |                        |                    |           |
| Frekwencja w %   | 66,4               | 67,5               | -1,1 pp   | 71,7                   | 67,5               | 4,2pp     |
| Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł   | 190,4              | 185,6              | 2,6%      | 185,4                  | 185,6              | -0,1%     |
| Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł   | 126,5              | 125,3              | 1,0%      | 133,0                  | 125,3              | 6,1%      |

## 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 online, gdzie Członek Programu może zarządzać swoimi preferencjami, sprawdzić rezerwacje, wybrać nagrody i skorzystać ze spersonalizowanych ofert w preferencyjnych cenach

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

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

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

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok

---

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

| <b>Data</b> | <b>Imię i nazwisko</b>     | <b>Stanowisko/Funkcja</b> | <b>Podpis</b> |
|-------------|----------------------------|---------------------------|---------------|
| 2018.02.20  | Gilles Stephane Clavie     | Prezes Zarządu            |               |
| 2018.02.20  | Ireneusz Andrzej Węglowski | Wiceprezes Zarządu        |               |
| 2018.02.20  | Dominik Sołtysik           | Członek Zarządu           |               |
| 2018.02.20  | Marcin Szewczykowski       | Członek Zarządu           |               |