

Zwięzła ocena sytuacji Grupy Kapitałowej Orbis oraz Spółki Orbis S.A. za 2019 rok

przedkładana Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Rok 2019 był dla Grupy Orbis rokiem gruntownej transformacji. Po przeprowadzeniu kompleksowych analiz Zarząd Orbisu podjął decyzję o podziale prowadzonej w ramach całej Grupy Kapitałowej Orbis działalności na część serwisową, obejmującą świadczenie usług dla hoteli na podstawie umów franczyzy i umów o zarządzanie (tzw. *asset light*) oraz na część związaną z posiadaniem nieruchomości hotelowych (tzw. *asset heavy*). W październiku 2019 roku działalność serwisowa została sprzedana spółkom z Grupy Accor. Mając na uwadze cel, jakim jest zapewnienie najwyższej jakości usług i dostępu do międzynarodowych marek, w tym samym dniu Orbis i jego spółki zależne zawarły ze spółkami zależnymi Accor umowy zarządzania 73 hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Orbis i jego spółki zależne. Tym samym współpraca z Accorem, będącym strategicznym partnerem Orbisu od 20 lat, jest kontynuowana i daje Grupie Orbis możliwość korzystania ze wszystkich 39 marek hotelowych w portfolio Accoru.

W połowie grudnia doszło do kolejnej istotnej transakcji w historii Orbisu, tj. zawarcia przez Accor S.A. wiążącej umowy sprzedaży 85,8% akcji Orbis na rzecz AccorInvest Group S.A.. Sprzedaż akcji Orbis przez Accor została przeprowadzona w drodze publicznego wezwania na wszystkie akcje Spółki. Zamknięcie transakcji sprzedaży akcji Orbis nastąpiło 11 marca 2020 roku.

Dzięki transakcji sprzedaży działalności serwisowej Grupa Orbis może w pełni skoncentrować swoją uwagę na podstawowej działalności, tj. na części nieruchomościowej, która będzie nadal rozwijana poprzez różne procesy inwestycyjne: rozwój organiczny, nabywanie nowych nieruchomości i modernizację istniejących budynków, a także budowę nowych obiektów.

W 2019 roku Grupa prowadziła prace związane z budową nowych hoteli w Szczecinie, Warszawie oraz w Krakowie. Ponadto, Grupa przeprowadziła szereg modernizacji w hotelach zlokalizowanych w większych miastach mających na celu poprawę jakości produktu i zwiększenie konkurencyjności hoteli należących do Grupy. Najważniejsze projekty modernizacyjne realizowane w 2019 roku objęły następujące hotele: Novotel Gdańsk Marina, Mercure Poznań Centrum, Novotel Kraków City West i Mercure Budapest Castle Hill. Łączna wartość nakładów poniesionych na projekty rozwojowe oraz pozostałe inwestycje służące podniesieniu standardu funkcjonujących hoteli wyniosła w 2019 roku 193,7 mln zł.

Dążąc do optymalizacji portfela hoteli, Grupa skupia swoją uwagę na wysoko rentownych inwestycjach, realizując jednocześnie transakcje sprzedaży hoteli o niestrategicznym znaczeniu dla Grupy. W 2019 roku został sprzedany hotel ibis budget w Toruniu oraz kilka nieruchomości niehotelowych zlokalizowanych w różnych miastach Polski. Łączne wpływy środków pieniężnych z tytułu tych transakcji wyniosły 63,6 mln zł.

Rok 2019, pomimo niezwykle wymagającego rynku pracownika, był dla Orbisu jako pracodawcy także bardzo dobrym rokiem. Wyniki badania zaangażowania w hotelach Grupy ponownie wzrosły o 3 p.p. do poziomu 75%, plasując tym samym Orbis w górnym kwartylu wyników w Europie Wschodniej. Ponadto w Polsce Orbis już drugi rok z rzędu otrzymał prestiżową nagrodę najlepszego pracodawcy AON (AON Best Employer). Z uwagi na przekształcenia, jakie miały miejsce w spółkach Grupy w 2019 roku, podjęto szereg działań mających na celu bieżące, transparentne informowanie pracowników o aktualnej sytuacji i ułatwienie im zrozumienia i, dzięki temu, akceptację zachodzących zmian. Stosunkowo niska rotacja pracowników i ich duże zaangażowanie, a także bardzo dobre wyniki operacyjne, potwierdziły zasadność i pozytywne efekty podjętych działań.

Istotnym aspektem działalności Grupy Orbis jest również świadomość społecznej odpowiedzialności biznesu (CSR). Grupa dba o ochronę środowiska, wykazuje troskę o ludzi, propaguje dobre praktyki i dzieli się doświadczeniami z innymi przedstawicielami branży hotelarskiej.

Podsumowując, rok 2019 był rokiem szczególnym dla Grupy Orbis. Choć profil działalności Grupy uległ przekształceniu, jej trzy najważniejsze filary pozostają niezmiennie: osiągnięte wyniki (*Performance*), rozwój sieci hoteli (*Portfolio*) i oraz koncentrowanie się na ludziach - gościach oraz pracownikach (*People*).

1. Kluczowe wyniki Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A.

Wskaźniki operacyjne Grupy Kapitałowej Orbis	2019	2018	2019/2018
Wskaźniki operacyjne hoteli własnych*			
Frekwencja w %	73,7	73,2	0,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	268,7	259,2	3,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	198,0	189,8	4,3%

* dane raportowane

W okresie 12 miesięcy 2019 roku przychód przypadający na 1 dostępny pokój w hotelach własnych Grupy wyniósł 198,0 zł, czyli był o 4,3% wyższy w porównaniu do danych za 2018 rok. Został on osiągnięty dzięki wyższej średniej cenie za pokój (o 3,7%).

Średni przychód na 1 dostępny pokój wahał się od 144,8 zł w hotelach ekonomicznych do 229,9 zł w hotelach Up&Midscale.

Różnice w przychodach na 1 dostępny pokój występowały także w przekroju geograficznym. Najwyższy wskaźnik RevPAR wynoszący 236,7 zł odnotowano w grupie hoteli działających w Czechach. W hotelach operujących na Węgrzech oraz pozostałych krajach (Litwa, Rumunia, Słowacja) przychód na 1 dostępny pokój za 2019 rok wyniósł odpowiednio 212,8 zł i 208,0 zł. W polskich hotelach Grupy Orbis odnotowano wzrost przychodów na jeden dostępny pokój do poziomu 187,9 zł. Dynamika wzrostu wskaźnika RevPAR (w ujęciu „like-for-like”) wahała się w 2019 roku w przedziale od 4,2% w Czechach do 9,1% na Węgrzech.

Rachunek zysków i strat Grupy Kapitałowej Orbis

w tys. złotych	2019	2018	2019/2018
Przychody netto ze sprzedaży	1 455 296	1 401 004	3,9%
EBITDAR	520 928	511 144	1,9%
<i>Marża EBITDAR (EBITDAR/Przychody)</i>	<i>35,8%</i>	<i>36,5%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>
EBITDA operacyjna	509 184	453 420	12,3%
<i>Marża EBITDA (EBITDA/Przychody)</i>	<i>35,0%</i>	<i>32,4%</i>	<i>2,6 p.p.</i>
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych	286 936	282 831	1,5%
Wynik zdarzeń jednorazowych	42 257	128 596	-67,1%
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	329 193	411 427	-20,0%
<i>Marża EBIT (EBIT/Przychody)</i>	<i>22,6%</i>	<i>29,4%</i>	<i>-6,7 p.p.</i>
Wynik na działalności finansowej	(45 841)	(16 366)	180,1%
Zysk przed opodatkowaniem	283 352	395 061	-28,3%
Podatek dochodowy	(52 654)	(54 051)	2,6%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	230 698	341 010	-32,3%
Zysk netto z działalności zaniechanej	1 027 888	22 348	4 499,5%
Zysk netto	1 258 586	363 358	246,4%

Przychody netto ze sprzedaży Grupy ukształtowały się w 2019 roku na poziomie 1 455,3 mln zł w porównaniu do 1 401,0 mln zł w 2018 roku.

Po uwzględnieniu zmiany ilości hoteli w portfolio Grupy dotyczącej hoteli otwartych i sprzedanych w obydwu latach, tj. w ujęciu like-for-like, przychody Grupy wyniosły 1 419,6 mln, co oznacza wzrost o 4,6% w porównaniu do danych z 2018 roku.

Wzrost przychodów z działalności noclegowej osiągnięty został dzięki wzrostowi średniej ceny (ARR) o 4,6% przy wzroście obłożenia 0,6 p.p., co w efekcie wpłynęło na wzrost wskaźnika RevPAR o 5,5% (dane w ujęciu like-for-like). Wzrost ten został uzyskany na większości rynków, na których działa Grupa.

Największy wzrost wskaźnika RevPAR osiągnięty został przez hotele segmentu Upscale (in. Luxury), wśród których kluczowy wpływ odegrał hotel Sofitel Warszawa Victoria, dzięki wcześniejszym pracom modernizacyjnym, jak również wdrożonej polityce cenowej w segmencie gości MICE oraz indywidualnych. Segment hoteli Midscale, który jest motorem wzrostu Grupy, również odnotował znaczący wzrost przychodów z noclegów (wzrost RevPAR o 6,3%), szczególnie na rynkach w Budapeszcie, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie.

Dodatkowo, znaczący wzrost przychodów (tj. o 3,0%) Grupa odnotowała w kategorii gastronomicznej, która stanowi znaczący segment działalności hotelowej. Największy wpływ na tę zmianę miał wzrost gości w segmencie MICE, atrakcyjna oferta restauracyjna oraz zwiększona sprzedaż śniadań.

Koszty działalności operacyjnej Grupy Orbis (w tym koszty wynajmu nieruchomości oraz amortyzacja) wyniosły w analizowanym okresie 1 167,9 mln zł, czyli wzrosły (o 48,6 mln zł, tj. 4,3%) w porównaniu do roku ubiegłego. Największy wzrost odnotowały koszty usług obcych (o 26,7 mln zł), w tym głównie prowizje biur podróży oraz usług sprzątania i outsourcingu, koszty zużycia energii (o 20,3 mln zł) oraz koszty świadczeń pracowniczych (o 6,1 mln zł) wskutek podwyżek wynagrodzeń związanych z presją inflacyjną, wprowadzenia programu pracowniczych planów kapitałowych (PPK) i wzrostu kosztów związanych z rotacją pracowników.

W porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku w największym stopniu spadły natomiast koszty podatków i opłat (o 10,7 mln zł) oraz koszty wynajmu nieruchomości (o 46,0 mln zł), co jest efektem implementacji MSSF 16 (przed wdrożeniem nowego standardu w podatkach i opłatach ujmowane były opłaty z tyt. wieczystego użytkowania gruntów, natomiast w kosztach wynajmu nieruchomości ujmowane były opłaty z tyt. leasingowanych biur i hoteli). Wdrożenie MSSF 16 wpłynęło również na wzrost amortyzacji oraz kosztów finansowych. Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w okresie 12 miesięcy 2019 roku wyniósł 48,5 mln zł. Natomiast koszt finansowy z tytułu odsetek od leasingów wyniósł 21,1 mln zł.

Pomimo wzrostu kosztów operacyjnych, EBITDA operacyjna wzrosła o 12,3% do poziomu 509,2 mln zł, zaś zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych wyniósł 286,9 mln zł, tj. był o 1,5% wyższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

W 2019 roku Grupa Orbis osiągnęła dodatni wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 42,3 mln zł. Jest to głównie efekt sprzedaży następujących nieruchomości: nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu (41,4 mln zł), nieruchomości w Zakopanem (9,4 mln zł), dwóch nieruchomości niehotelowych w Szczecinie (5,6 mln zł) oraz hotelu ibis budget Toruń i sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym (1,1 mln zł). Dodatkowo, w wyniku zdarzeń jednorazowych ujęte zostały koszty związane z aktualizacją wartości aktywów trwałych (10,4 mln zł), w tym głównie odpis z tytułu utraty wartości prawa do użytkowania hotelu we Wrocławiu (5,8 mln zł), koszty związane z podziałem spółek Grupy na „asset light” i „asset heavy” (2,5 mln zł), koszty restrukturyzacji (2,3 mln zł), koszty poniesione w związku z przystąpieniem do procesu wykupu z leasingu hotelu MGallery w Pradze i związane z rozpoczętym postępowaniem arbitrażowym dotyczącym tego wykupu (1,7 mln zł) oraz koszty likwidacji środków trwałych na Węgrzech (1,2 mln zł).

Z kolei w roku poprzednim, wysoki wynik zdarzeń jednorazowych (128,6 mln zł) związany był głównie ze sprzedażą hoteli: Sofitel Budapest Chain Bridge, Novotel Szeged, Mercure Cieszyn, ibis Styles Bielsko Biala i ibis Pilzno oraz nieruchomości niehotelowych zlokalizowanych w Karpaczu oraz w Warszawie.

Na skutek powyższych zmian w okresie 12 miesięcy 2019 roku Grupa wygenerowała zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 329,2 mln zł, w porównaniu do 411,4 mln zł w roku ubiegłym.

W 2019 roku Grupa odnotowała istotną zmianę wyniku na działalności finansowej. W okresie styczeń - grudzień 2019 roku strata z działalności finansowej Grupy wyniosła 45,8 mln zł w porównaniu do 16,4 mln zł w 2018 roku. Największy wpływ na tą zmianę miało rozpoznanie odsetek od zobowiązań leasingowych w kwocie 21,1 mln zł. Dodatkowo, wpływ na wyższe koszty finansowe miały zapłacone odsetki od zobowiązań podatkowych w kwocie 7,6 mln zł oraz ujemne różnice kursowe z wyceny sald transakcji w walutach obcych. Natomiast do wzrostu przychodów finansowych przyczyniły się głównie wyższe odsetki od lokat oraz depozytów.

Grupa Orbis zakończyła 2019 rok zyskiem netto z działalności kontynuowanej na poziomie 230,7 mln zł, w porównaniu do zysku na poziomie 341,0 mln zł osiągniętego w 2018 roku.

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

Zgodnie z wymogami MSSF 5, w wyniku z działalności zaniechanej w 2019 roku ujęty jest dodatkowo zysk zrealizowany na dokonanej w dniu 31 października 2019 sprzedaży działalności serwisowej w kwocie 1 194,5 mln zł.

Po uwzględnieniu wyniku z działalności zaniechanej, Grupa Orbis zamknęła 2019 rok zyskiem netto w wysokości 1 258,6 mln zł.

Rachunek zysków i strat Orbis S.A.

w tys. złotych	2019	2018	2019/2018
Przychody netto ze sprzedaży	934 687	885 101	5,6%
EBITDAR	387 931	289 642	33,9%
<i>Marża EBITDAR (EBITDAR/Przychody)</i>	<i>41,5%</i>	<i>32,7%</i>	<i>8,8 p.p.</i>
EBITDA operacyjna	387 931	282 046	37,5%
<i>Marża EBITDA (EBITDA/Przychody)</i>	<i>41,5%</i>	<i>31,9%</i>	<i>9,6 p.p.</i>
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych	249 116	154 910	60,8%
Wynik zdarzeń jednorazowych	40 208	(882)	-
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	289 324	154 028	87,8%
<i>Marża EBIT (EBIT/Przychody)</i>	<i>31,0%</i>	<i>17,4%</i>	<i>13,6 p.p.</i>
Wynik na działalności finansowej	122 402	5 979	1 947,2%
Zysk przed opodatkowaniem	411 726	160 007	157,3%
Podatek dochodowy	(52 471)	(32 732)	-60,3%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	359 255	127 275	182,3%
Zysk netto z działalności zaniechanej	419 421	14 626	2 767,6%
Zysk netto	778 676	141 901	448,7%

W 2019 roku Orbis S.A. wypracował zysk z działalności operacyjnej w wysokości 289,3 mln zł, tj. o 87,8% wyższy w porównaniu do wyniku za 2018 rok. Z kolei zysk przed opodatkowaniem zwiększył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o 157,3% (tj. 251,7 mln zł) do poziomu 411,7 mln zł. Jest to efekt kilku składowych, w tym w szczególności: pomniejszenia kosztów działalności operacyjnej o wynagrodzenie należne Orbis z tytułu zakupów towarów i usług od nominowanych dostawców za lata 2013 - 2019 w łącznej wysokości 82,8 mln zł, uzyskania wyższego wyniku z tytułu zdarzeń jednorazowych (o 41,1 mln zł), w tym w szczególności wyniku na sprzedaży nieruchomości, jak również osiągnięcia wyższego o 116,4 mln zł wyniku z działalności finansowej w porównaniu do roku poprzedniego (wskutek m.in. otrzymania dywidendy od czeskiej spółki zależnej).

Dodatkowo na zmianę poszczególnych poziomów wyniku wpłynęło wdrożenie MSSF 16 Leasing. Począwszy do stycznia 2019 roku opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (ujmowane w latach poprzednich jako koszty podatków i opłat) oraz z tytułu najmu hotelu Sofitel Wrocław Old Town (prezentowane jako koszty wynajmu nieruchomości) obciążają rachunek wyników Spółki w postaci kosztów amortyzacji i odsetek. Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w okresie 12 miesięcy 2019 roku wyniósł 13,2 mln zł, natomiast koszt finansowy z tytułu odsetek od zobowiązań leasingowych wyniósł 12,3 mln zł.

Na istotny wzrost wyniku netto Spółki w porównaniu do 2018 roku wpłynęła również sprzedaż działalności serwisowej (tzw. „asset light business”), która zgodnie z wymogami MSSF 5 została zakwalifikowana do wyniku z działalności zaniechanej.

2. Realizacja programu inwestycji

Grupa Orbis zrealizowała w 2019 roku nakłady na majątek trwały w wysokości 193,7 mln zł, w ramach zatwierdzonego na 2019 rok budżetu. Wydatki inwestycyjne w kwocie 67,0 mln zł zostały przeznaczone na projekty rozwojowe, natomiast środki w wysokości 126,7 mln zł zostały przeznaczone na podniesienie standardu funkcjonujących w sieci hoteli, w tym modernizacje pokoi, zmianę aranżacji części wspólnych (restauracji, strefy lobby i recepcji), prace w zakresie modernizacji instalacji technicznych oraz nakłady na informatykę.

Największymi projektami inwestycyjnymi realizowanymi w 2019 roku były: budowa hotelu ibis Styles Stare Miasto w Szczecinie, kompleksowe modernizacje hoteli: Novotel Gdańsk Marina, Mercure Poznań Centrum, Novotel Kraków City West, Novotel Poznań Centrum, Mercure Budapest Korona, a także podział hotelu Mercure Budapest Buda na dwa hotele różnych marek działające w jednym budynku (obecnie pod nazwą ibis oraz Mercure Budapest Castle Hill). W 2019 roku rozpoczęły się również prace związane z wprowadzeniem na rynek nowej marki lifestylowej – TRIBE. Grupa planuje otwarcie w kolejnych latach dwa trzygwiazdkowe hotele pod tą marką – jeden w Krakowie oraz jeden w Warszawie.

W odniesieniu do wydatków na IT i usługi cyfrowe, w 2019 roku prowadzone były m.in. prace związane z wymianą WiFi w hotelach, mające na celu poprawę satysfakcji gości oraz umożliwienie rozwoju nowych usług mobilnych. Poniesione wydatki dotyczyły także dostosowania systemów informatycznych do wprowadzanych zmian przepisów podatkowych, zmian organizacyjnych i nowych potrzeb biznesowych Grupy.

3. Wybrane rezultaty i zjawiska wymagające monitorowania

Strategia rozwoju sieci hoteli Grupy zakłada posiadanie własnych hoteli w najważniejszych lokalizacjach, tj. sześciu kluczowych aglomeracjach Polski (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Szczecin) oraz w stolicach państw Europy Wschodniej. Orbis monitoruje potencjalne przedsięwzięcia pod kątem maksymalizacji zwrotu z inwestycji, skupiając się na kluczowych lokalizacjach geograficznych, głównie w centrach miast. Grupa analizuje również umowy dzierżawy hoteli, rozważając ewentualne transakcje ich wykupu (buy-back). Równocześnie rozpatrywane są transakcje sprzedaży mniej istotnych dla Grupy aktywów.

Ekspansja sieci hotelowej poprzez optymalizację struktury aktywów, również pod kątem formy własności, stwarza konieczność zabezpieczenia odpowiednich źródeł finansowania, przy jednoczesnym utrzymaniu długu na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami z tytułu emisji obligacji oraz zobowiązaniami z tytułu leasingu wyniosła 986,1 mln zł.

Wskaźniki finansowania odnotowały w 2019 roku następujące zmiany:

- Stopa zadłużenia zwiększyła się z 25,8% w 2018 roku do 30,4% w 2019 roku. Jest to w szczególności efekt wdrożenia nowego standardu rachunkowości MSSF 16 i rozpoznania w 2019 roku zobowiązań z tytułu leasingu, przy jednoczesnym wzroście kapitału własnego Grupy, głównie dzięki osiągnięciu wysokiego zysku na sprzedaży działalności „asset light”.
- Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym ukształtował się na poziomie 121,5% i wzrósł o 27,8 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie efekt wzrostu kapitałów własnych, przy znacznie niższym wzroście wartości aktywów trwałych, wynikającym głównie z rozpoznania aktywów z tytułu prawa do użytkowania budynków hotelowych.
- Wskaźnik bieżącej płynności wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym i osiągnął poziom 2,76 (2,35 w 2018 roku). Wzrost wskaźnika wynika w szczególności z wyższego salda środków pieniężnych (o 1 428,9 mln zł) przy znacznie mniejszym wzroście zobowiązań krótkoterminowych (o 473,0 mln zł). Wzrost zobowiązań bieżących Grupy wynikał głównie z reklasyfikacji z zobowiązań długoterminowych transzy 300 mln zł obligacji przypadających do zapłaty w czerwcu 2020 roku oraz ujęcia w poszczególnych spółkach Grupy wysokich zobowiązań z tytułu podatku CIT wynikających z transakcji sprzedaży działalności serwisowej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała niewykorzystane linie kredytowe w wysokości 45,1 mln zł z tytułu kredytów w rachunku bieżącym.

Zdaniem Zarządu nie istnieją obecnie okoliczności wskazujące na problemy z płynnością finansową oraz zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę. Niemniej jednak, w związku z wybuchem epidemii koronawirusa SARS-CoV-2, oraz działaniami podejmowanymi przez rząd polski i rządy innych krajów w celu

zapobiegania jego rozprzestrzenianiu się, począwszy o połowy marca bieżącego roku Orbis i jego spółki zależne działają w wyjątkowych warunkach. Wskutek zawieszenia działalności prawie wszystkich hoteli, Grupa została czasowo pozbawiona możliwości generowania przychodów. W związku z tym Grupa podjęła szereg działań mających na celu zminimalizowanie negatywnego wpływu epidemii na jej sytuację finansową (w tym podjęła rozmowy z głównymi dostawcami w celu wydłużenia terminów płatności zobowiązań) oraz dąży do zastosowania wszystkich możliwych form pomocy oferowanych przez poszczególne władze państwowe (takich jak dofinansowanie wynagrodzeń pracowników objętych przestojem ekonomicznym lub obniżonym wymiarem czasu pracy, odroczenie w czasie płatności podatku CIT, podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntów). Zarząd Orbisu na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z epidemią w celu odpowiedniego dostosowania dalszych decyzji i podejmowanych działań do dynamicznie zmieniającej się sytuacji na poszczególnych rynkach.

4. Rynek hotelarski w Europie Środkowo-Wschodniej w 2019 roku

Rynek hotelarski jest silnie skorelowany z koniunkturą makroekonomiczną. W 2019 roku wzrost gospodarczy w regionie Europy Środkowo-Wschodniej nie był już tak wysoki jak w roku poprzednim, ale jego średnia przekraczała nadal 3,5%. Według estymacji Międzynarodowego Funduszu Walutowego wzrost gospodarczy wyniósł ok 2,5% w Czechach i w Słowacji, 3,4% na Litwie, 4,0% w Polsce i w Rumunii oraz 4,6% na Węgrzech.

Jednym z głównych wyzwań dla hotelarzy w 2019 roku była wymagająca sytuacja na rynku pracy: niedobór pracowników i rosnąca dynamika wynagrodzeń. W większości krajów, w których działa Grupa, można było zaobserwować wyraźny spadek stopy bezrobocia, która na koniec 2019 roku osiągnęła najniższe poziomy w historii (w tym w Polsce – 5,2%, Czechach – 2,9%, Rumunii – 3,0%, na Węgrzech – 3,3%). W takich warunkach rynkowych hotele borykały się nie tylko z trudnościami związanymi z pozyskaniem, ale również utrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu.

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

W ostatnim czasie, poza rosnącą dynamiką wzrostu płac, hotelarze w regionie, a szczególnie w Polsce, muszą się zmagać także z szybkim wzrostem innych kosztów działalności, w tym w szczególności wzrostem cen energii, kosztów utylizacji odpadów oraz cen żywności.

Istotnym czynnikiem wpływającym na osiągnięte wyniki jest również coraz większa konkurencja na rynku. W ostatnich latach hotele z alternatywnych aktywów inwestycyjnych stały się pełnowartościowymi produktami inwestycyjnymi. W związku z wejściem rynku hotelowego w Europie Środkowo-Wschodniej w fazę dojrzałą, na rynku hotelowym zaobserwować można także większą różnorodność inwestorów. Szczególną aktywność przejawiają globalni inwestorzy oraz międzynarodowe sieci hotelowe. Również deweloperzy, którzy do tej pory związani byli wyłącznie z rynkami biurowym albo handlowym, zaczynają budować hotele. Zmianie ulega również typ inwestorów. Zmniejsza się udział inwestorów prywatnych, na rzecz inwestorów instytucjonalnych oraz giełdowych. Inwestorzy instytucjonalni zainteresowani są realizacją długofalowej strategii inwestycyjnej przez co ważne są dla nich aktywa generujące stabilne wpływy. To z kolei przyczynia się do zmian w strukturze funkcjonowania hoteli w regionie. W szczególności nowo powstające obiekty coraz częściej działają w oparciu o długoletnie umowy najmu.

Poza zwiększoną różnorodnością inwestorów, na rynku hotelarskim zaobserwować można także różnorodność marek hotelowych. Nowe marki hotelowe widoczne są szczególnie w destynacjach turystycznych, w których działali dotychczas głównie prywatni inwestorzy.

W dużych miastach podaż zasilana jest bardzo intensywnie przez właścicieli prywatnych, pośredników mieszkań na krótkoterwały wynajem oraz obiekty nieskateryzowane, takie jak apartotele oraz condohotele, które konkurują z hotelami skateryzowanymi o gości turystycznych.

Czynnikiem mającym pozytywny wpływ na wyniki branży hotelarskiej jest zauważalna poprawa zamożności społeczeństwa regionu, a co za tym idzie jej siła nabywcza. W Polsce, poza wzrostem płac, na poprawę budżetów domowych wpłynęły także programy socjalne, takie jak „Rodzina 500+” oraz „Emerytura plus”, czyli dodatkowe świadczenie dla seniorów w postaci wypłaty trzynastej emerytury. Wyższy poziom dochodów zwiększa skłonność społeczeństw do podróżowania, które staje się nieodłącznym elementem modelu życia.

W ostatnich latach Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Budapeszt i Praga cieszyły się niesłabnącą popularnością zarówno wśród turystów zagranicznych, jak i krajowych. Z roku na rok istotnie rosła liczba turystów zagranicznych odwiedzających Polskę, która w 2019 roku osiągnęła poziom ok. 21 mln. Poza bogatą ofertą kulturalno-sportową, istotnym czynnikiem, wpływającym na postrzeganie polskich miast jako atrakcyjnych destynacji turystycznych, jest niewątpliwie wciąż stosunkowo niska cena usług hotelowych w porównaniu do innych krajów europejskich.

W momencie publikacji raportu rocznego przez Grupę Orbis, perspektywy rozwoju rynku usług hotelarskich w regionie były optymistyczne, a prognozy makroekonomiczne wskazywały jedynie na lekkie wyhamowanie wzrostu gospodarczego. Ten pozytywny trend w rozwoju branży hotelarskiej został gwałtownie przerwany przez ogłoszoną w marcu pandemię COVID-19. Rygory sanitarne oraz liczne ograniczenia wprowadzane kolejnymi decyzjami władz poszczególnych państw doprowadziły do całkowitego zahamowania ruchu turystycznego nie tylko w Europie, ale w skali globalnej.

Kryzys wywołany epidemią koronawirusa z pewnością wpłynie na istotne problemy finansowe wielu podmiotów z branży turystycznej. Nieuniknionym efektem obecnej sytuacji będzie spadek podaży miejsc noclegowych w wielu regionach. W jeszcze większym stopniu niż dotychczas przewaga konkurencyjna na rynku hotelarskim będzie uzależniona od jakości i bezpieczeństwa oferowanych usług oraz szybkiej adaptacji do nowej rzeczywistości i rosnących oczekiwań gości.

Pomimo wyzwań stojących przed Grupą w 2020 roku związanych z epidemią koronawirusa, uwzględniając powyższe fakty, dobre wyniki operacyjne osiągnięte w 2019 roku oraz wartość aktywów obrotowych, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia perspektywy dalszego funkcjonowania Spółki Orbis S.A. oraz jej Grupy Kapitałowej.

5. Ocena systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego

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.

Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem Orbis S.A. (Spółki Dominującej) 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. Rada Nadzorcza wraz z Zarządem monitoruje ryzyka pojawiające się w dynamicznie zmieniającym się środowisku zewnętrznym w celu wyeliminowania zagrożeń dla działalności i sytuacji finansowej Spółki i Grupy.

Kontrola wewnętrzna funkcjonująca w Grupie Orbis opiera się na kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez kadre 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. System kontroli ten 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.

Spółka posiada również wdrożone w każdym hotelu szczegółowe instrukcje postępowania w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych, które obejmują nieprzewidziane zdarzenia mogące mieć negatywne konsekwencje prawne lub reputacyjne. Jednocześnie w listopadzie 2019 r. Spółka wdrożyła system zgłaszania nieprawidłowości umożliwiający za pośrednictwem dedykowanej platformy cyfrowej, działającą przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu zgłaszanie przez pracowników i współpracowników, naruszeń prawa oraz procedur i standardów etycznych, w tym naruszeń Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Rada Nadzorcza uznaje za prawidłowy wdrożony w Grupie Orbis system kontroli wewnętrznej oraz system zarządzania ryzykiem. W opinii Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki Dominującej należycie monitoruje ryzyka

pojawiające się w dynamicznie zmieniającym się środowisku zewnętrznym w celu wyeliminowania zagrożeń dla działalności i sytuacji finansowej Spółki i Grupy.

Spółka Dominująca posiada również wewnętrzny system compliance, którego celem jest przeciwdziałanie wystąpieniu ryzyka poniesienia straty z tytułu nieprzebrzegania przepisów prawa, regulacji wewnętrznych i wewnątrz korporacyjnych, zasad etyki oraz przyjętych przez organizację standardów postępowania. Bieżące funkcjonowanie realizowane jest przez Dział Prawny i Dział Ryzyka.

W ramach systemu compliance, przede wszystkim monitorowana jest zgodność działań spółek należących do Grupy z obowiązującymi je regulacjami prawnymi, w tym w szczególności poprzez analizę zmian prawa i ich ewentualny wpływ na funkcjonowanie Grupy oraz podejmowanie działań przygotowujących spółki Grupy do przedmiotowo istotnych zmian legislacyjnych. W ramach systemu compliance sukcesywnie wdrażane są różne procedury i instrukcje wewnętrzne, które mają na celu zapobieganie naruszeniom zasad compliance oraz zwiększanie świadomości w zakresie istotności zasad compliance i potencjalnych ryzyk wynikających z ich naruszenia (m.in. poprzez organizowane szkolenia). Najistotniejsze z wdrożonych w Grupie czynności z zakresu systemu compliance obejmują:

- dostosowane do charakteru działalności zasady przetwarzania danych zgodnych z przepisami Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych (RODO);
- procedura oceny wiarygodności istotnych kontrahentów Grupy Orbis,
- określenie obowiązujących zasad prowadzenia działalności zgodnie z przepisami ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu,
- powtarzalna dystrybucja wśród pracowników informacji o zagrożeniach związanych z przesyłaniem maili mogących zawierać złośliwe oprogramowanie,
- wdrożenie zasad przyjmowania i wręczania upominków w Grupie Orbis,
- w/w system zgłaszania nieprawidłowości oparty o dedykowaną platformę cyfrową (*whistleblowing*)

Mając powyższe na uwadze, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia funkcjonujący w Grupie system compliance, w szczególności z uwagi na szereg różnorodnych działań, które nie stanowiły wyłącznie reakcji na nieprawidłowości, lecz przede wszystkim miały im prewencyjnie przeciwdziałać.

6. Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych

Zgodnie z zasadą zawartą w pkt II.Z.10.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016, Rada Nadzorcza sporządza i przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących zasad ładu korporacyjnego, określonych w regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Przepisy te zawarte są w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014 z późn. zm. (zwanego dalej „Rozporządzeniem MAR”) oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

W związku regulacjami zawartymi w Rozporządzeniu MAR, Spółka wdrożyła wewnętrzne zasady analizy poszczególnych zdarzeń pod względem możliwości wystąpienia (zidentyfikowania) informacji poufnej, których podstawę stanowiły przesłanki wskazane w przepisach Rozporządzenia MAR oraz wyodrębnione przez Spółkę kryteria, uwzględniające rodzaj, charakter, rozmiar i specyfikę branżową prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej, jak również dane historyczne, uwzględniające wpływ poszczególnych raportów i zawartych w nich informacji na zachowania akcjonariuszy. Ponadto, Spółka realizując obowiązki informacyjne, kierowała się zasadami otwartej, przejrzystej i skutecznej polityki informacyjnej i komunikacji z rynkiem i inwestorami, mającej na celu umożliwienie zapoznania się zainteresowanym ze wszystkimi istotnymi zdarzeniami. Na stronie korporacyjnej Spółki przedstawione zostały wszelkie raporty bieżące i okresowe, jak również wszelkie główne informacje korporacyjne.

W odniesieniu do zasad ładu korporacyjnego Spółka, 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”. Od tego momentu Spółka nie odnotowała przypadków naruszeń Dobrych Praktyk 2016. Wszelkie informacje wynikające z przyjętych przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego publikowane były na stronie internetowej www.orbis.pl/lad-korporacyjny. Ponadto, w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2019, zamieściła jako wyodrębnioną część tego sprawozdania, deklarację określającą stosowane zasady ładu korporacyjnego, wynikające z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”. W ocenie Rady Nadzorczej oświadczenie to w sposób szczegółowy opisuje zagadnienia z zakresu ładu korporacyjnego i zawiera informacje wyszczególnione w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

W związku powyższym Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka w sposób prawidłowy wypełnia obowiązki informacyjne wynikające z regulacji prawnych, zwłaszcza w zakresie stosowania zasad ładu korporacyjnego oraz przepisów dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

7. Ocena racjonalności prowadzonej działalności sponsoringowej, charytatywnej oraz innej o zblizonym 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, angażuje się w lokalne inicjatywy i przedsiębiorczość, 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 w 2019 roku to:

- Kodeks Postępowania, mający na celu ochronę dzieci i młodzieży przed wykorzystywaniem seksualnym w turystyce – program prewencyjny i uświadamiający o negatywnych zjawiskach społecznych, realizowany wspólnie z Fundacją Dajemy Dzieciom Siłę i ze stowarzyszeniem ECPAT w Polsce, na Litwie, na Węgrzech, w Rumunii oraz w Bułgarii;
- „RiiSE” – po transformacji w roku 2018, sieć WAAG została przekształcona w RiiSE – nową sieć otwartą zarówno dla kobiet, jak i mężczyzn zatrudnionych w strukturach grupy Accor. Jej działanie opiera się w szczególności na dzieleniu się wiedzą za pośrednictwem programu mentorskiego, zwalczania wszelkich form dyskryminacji i wykluczenia oraz promowaniu kobiecych talentów na odpowiedzialnych stanowiskach. Oprócz mentoringu i popularyzowania różnorodności, RiiSE dąży do zwalczania stereotypów, seksizmu i wykorzystywania seksualnego - poprzez podnoszące świadomość kampanie komunikacyjne, konferencje i warsztaty. W 2019 roku RiiSE realizował wewnętrzną kampanię komunikacyjną rozpowszechnioną w regionie Orbisu, mającą na celu przełamanie stereotypów dotyczących kariery zawodowej kobiet i mężczyzn. Ponadto w ramach sieci, zarówno w hotelach, jak i biurach Spółki w regionie organizowane były spotkania i szkolenia, z czego dwa największe odbyły się w Budapeszcie i Bukareszcie;
- „Plant for the Planet” – program polegający na przekazywaniu 50% oszczędności wygenerowanych z tytułu optymalizacji zużycia ręczników w hotelach Grupy Orbis i AccorHotels, na rozwój tradycyjnych sadów owocowych w Polsce oraz na program zalesiania w Transylwanii (Rumunia). Program jest realizowany dzięki zaangażowaniu gości hotelowych i współpracy z The Pur Projet SARL, Fundacją AgriNatura oraz Fundacją Mihai Eminescu Trust;
- „Gdańsk Business Run 2019” – Trójmiejskie hotele należące Grupy Orbis po raz czwarty zaangażowały się w organizację gdańskiej edycji charytatywnym biegu Poland Business Run. Z tej okazji hotele przygotowały dla uczestników posiłki, a dla zwycięzców – ufundowały specjalne nagrody. W biegu wzięło też udział 5 pięciuosobowych sztafet z trójmiejskich hoteli z rodziny Accor. Business Run to inicjatywa mająca na celu nie tylko wsparcie osób z niepełnosprawnościami narządów ruchu, ale też promocję aktywnego stylu

życia i współpracę społeczności lokalnej z biznesem. Pracownicy hoteli w Polsce uczestniczyli i wspierali regionalne biegi w ramach „Poland Business Run 2019”;

- Zaangażowanie pracowników hoteli w ratowanie pszczół - Ponad 2 mln pszczół są pod opieką hoteli grupy Orbis i Accor w Polsce i na Węgrzech. Hotele grupy Orbis są współwłaścicielami blisko 40 uli. Miód wytworzony przez pszczoły w hotelach jest serwowany gościom na śniadaniach;
- „Zaczytani.org” - Zaczytani promują czytelnictwo i edukację społeczną poprzez prowadzenie Wielkiej Zbiórki Książek i otwieranie bibliotek na oddziałach szpitalnych, w placówkach medycznych i socjalnych, w miejscach gdzie książka nabiera niezwykłej mocy. Hotele w ramach obchodów Dnia Dziecka zaangażowały się w akcję i przez miesiąc w 40 hotelach Novotel, Mercure oraz ibis zebrano 10 500 książek, które trafiły do dzieci przebywających w placówkach medycznych;
- WOŚP 2019 - W 2019 roku Hotele Grupy Orbis wspierały Wielką Orkiestrę Świątecznej Pomocy, wszyscy wolontariusze mogli skorzystać z darmowego poczęstunku w naszych hotelach podczas 27 Finału WOŚP;
- Grupa Orbis i Accor aktywnie wspierają Węgierski Czerwony Krzyż, co roku pracownicy biorą udział w charytatywnych maratonach Vivicitta oraz Spar Marthon, a także przekazują fundusze i niezbędną pomoc dla podopiecznych fundacji Suhanj!, zajmującej się rehabilitacją osób z niepełnosprawnością poprzez sport;
- Solidarity Week 2019 - Inicjatywa odbyła się w Warszawie, Krakowie, Trójmieście i Poznaniu, a także na Węgrzech, w Rumunii i Czechach. W ramach solidarnej akcji zespoły hotelowe zorganizowały wydarzenia na rzecz pomocy wybranym fundacjom i stowarzyszeniom. Dzięki podjętym działaniom pomoc dotarła do 1000 dzieci i 100 zwierzątek ze schronisk. Ideą, jaka stoi za wydarzeniami organizowanymi w trakcie Solidarity Week jest pomoc najbardziej potrzebującym zimą;
- „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;
- Ponadto, w 2019 roku, Grupa była współorganizatorem i/lub sponsorem wybranych konferencji branżowych (hotelarstwo, turystyka) w krajach, w których prowadzi działalność.

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

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