

Aviva PTE Aviva
BZ WBK S.A.
Ul. Prosta 70
00-838 Warszawa

ORBIS SA

ul. Bracka 16
00-028 Warszawa, Polska
Tel.: (+48 22) 829 39 39
Fax: (+48 22) 827 33 01
E-mail: orbissa@orbis.pl

Infolinia:
0 801 606 606, 0 502 805 805
www.orbis.pl, www.orbisonline.pl

zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla m.st. Warszawy,
XII Wydział Gospodarczy,
KRS Rejestr Przedsiębiorców 0000022622,
kapitał zakładowy: 92.154.016 zł
(wpłacony w całości),
NIP 526-025-04-69,
Nr konta: BH S.A. I O/W-wa
04 1030 1508 0000 0005 0301 6001

Sofitel
Novotel
Mercure
Ibis
Orbis Hotels
Etap

Szanowni Państwo,

Przedkładając w załączeniu odpowiedź na pytania zadane podczas obrad
walnego zgromadzenia „ORBIS” S.A w dniu 15 czerwca 2009 roku,

pozostajemy z szacunkiem,

Ireneusz Węglowski
Wiceprezes Zarządu
ORBIS S.A.

Warszawa, 2009-06-26



1. Grupa Kapitałowa Orbis w ciągu ostatnich 3 lat wydała na modernizację i rozwój ponad 800 mln zł. Jakie są szacowane i oczekiwane stopy zwrotu z tego przedsięwzięcia? Jakie korzyści przyniósł bardzo duży program inwestycyjny w modernizację hoteli, tj. wydatki inwestycyjne poniesione przez spółki Orbis S.A. oraz Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. W szczególności, ile średnio wydała spółka Orbis S.A., na renowację i rozbudowę pokoju hotelowego oraz jakie przyniosło to korzyści w postaci dodatkowych przychodów i zysków.

Nakłady inwestycyjne Grupy Kapitałowej Orbis w latach 2006-2008 wyniosły w sumie ponad 820 mln zł (por. tabela 17 s. 22 Sprawozdania Zarządu za rok 2008 i podobne) i w głównych spółkach Grupy przedstawiały się następująco:

mln PLN	2006	2007	2008	Suma
A) Grupa Hotelowa Orbis (GHO)	180	157	263	600
B) Grupa Kapitałowa Orbis Transport	80	58	73	211*
C) Grupa Kapitałowa PBP Orbis	3,3	4,2	1,4	8,9
Suma	263,3	219,2	338,4	820,0

*99% inwestycji Grupy Orbis Transport było przeznaczone na zakup środków transportu. Jest to inwestycja krótkoterminowa, gdyż co trzy lata flota jest wymieniana.

W tym okresie wzrost kapitału własnego Grupy Kapitałowej Orbis (łącznie z wypłaconymi dywidendami) wyniósł 17%.

A) Grupa Hotelowa Orbis

Strategia Rozwoju GHO opracowana w 2005 r. i podana do publicznej wiadomości raportem bieżącym 10/2005 opierała się na trzech podstawowych założeniach:

- I. Wprowadzenia marki Etap na rynek Polski - nowego produktu w segmencie ekonomicznym
- II. Kontynuacji rozwoju marki Ibis - po sukcesie hoteli tej grupy w Polsce
- III. Zmiany marki części hoteli ORBIS po ich zmodernizowaniu i dostosowaniu do wymagań standardowych produktów grupy Accor

Ad I. Hotele Etap charakteryzują się relatywnie niskimi kosztami inwestycji oraz niskimi kosztami eksploatacji, wynikającymi głównie z niskiego wskaźnika zatrudnienia i braku prowadzenia działalności gastronomicznej (poza śniadaniami). Do ubiegłego roku zostało wybudowanych i uruchomionych siedem hoteli Etap. W budowie jest też kolejny hotel w Toruniu, którego otwarcie planowane jest we wrześniu br. Większość z hoteli Etap wprowadzono na rynek w ubiegłym roku, dlatego mierzenie zwrotu z zaangażowanego kapitału (ROCE) jest dla nich przedwczesne. Przykład hotelu Etap Centrum Warszawa otwartego w 2006 roku pokazuje, iż w ubiegłym roku wygenerował on ponad 3 mln zł wyniku EBITDA (zysk operacyjny przed odpisami amortyzacyjnymi i odsetkami) oraz osiągnął ROCE na poziomie 18,5%. Potwierdza to trafność strategii rozwoju tego segmentu.

Ad II. Hotele Ibis od początku obecnej dekady działają na rynku polskim, a ich wyniki i efektywność operacyjna i finansowa uzasadniają dalszy rozwój tej marki. W zasobach GHO jest zagwarantowanych kilka działek pod budowę kolejnych hoteli Ibis. W maju br. otwarty został hotel Ibis w Kielcach, co zwiększyło całkowitą liczbę obiektów tej marki do 10; trzy dalsze projekty są obecnie wstrzymane i planowane do otwarcia w latach 2010-11.

Ad III. Standard hoteli i stan techniczny budynków były wysoce niezadowolające. Zdecydowana większość hoteli była zbudowana w latach 70-tych i wcześniej, a tylko około 20% zostało oddanych do użytku w

latach 80-tych. Biorąc pod uwagę przestarzałe technologie i użyte materiały, a także brak niezbędnych inwestycji odtworzeniowych w latach 80-tych i 90-tych, konieczne były znaczące nakłady dla doprowadzenia wybranych hoteli do współczesnych standardów i sprostania międzynarodowej konkurencji. W niektórych przypadkach hotelom Orbis groziło nawet zamknięcie z powodów technicznych i bezpieczeństwa. W 2005 roku wszystkie hotele ORBIS S.A. zostały poddane szczegółowej analizie według jednolitej procedury oceny. Hotele, które nie osiągnęły założonych parametrów efektywności zostały zakwalifikowane do aktywów nieodpowiadających portfolio Grupy.

Należy podkreślić, że decyzje o modernizacji bądź budowie nowego hotelu wraz z czasem trwania prac budowlanych zajmują od 3,5 do 5 lat. Zbudowanie docelowej pozycji na rynku dla hotelu nowootwartego lub przechodzącego gruntowną modernizację trwa kolejne 2-3 lata. Dodatkowo, uwzględniając wahania koniunktury gospodarczej należy przyjmować minimum 8 – 10 letni czas zwrotu liczony od momentu zakończenia budowy.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe elementy Zarząd Orbis S.A. informuje, iż stopy zwrotu z inwestycji hotelowych były każdorazowo obliczane przed podjęciem decyzji inwestycyjnej metodą ROCE. Wskaźniki te w trzecim roku po zakończeniu inwestycji były prognozowane w wysokości:

- Dla projektów modernizacyjnych - w grupie przykładowych 4 hoteli (Sofitel Grand Sopot, Mercure Grand Warszawa, Novotel Centrum Gdańsk, Mercure Hevelius Gdańsk) – od 10,5% do 23,4%. Wielkości te były skorelowane ze stopniem komplikacji modernizacji, na który duży wpływ ma zakres remontu części technicznej i stref niemających bezpośredniego wpływu na podniesienie komfortu gości.
- Dla nowobudowanych hoteli – w grupie przykładowych 4 obiektów marki Etap (w Krakowie, Katowicach, Warszawie i Wrocławiu) – od 13,2% do 17,0%.

Zmiany, jakie zachodziły na rynku po 2005 roku powodowały konieczność corocznych korekt w strategii, głównie z powodu:

- Przewlekłości procedur administracyjnych dot. warunków zabudowy i pozwoleń na budowę
- Wzrostu cen usług budowlanych i materiałów w latach 2006-2008
- Pojawienia się konkurencyjnych projektów hotelowych
- Konieczności zwiększenia zakresu prac wskutek uwzględnienia w projekcie zmian związanych z bezpieczeństwem ppoż, usunięciem ujawnionego podczas badań technicznych azbestu, itp. W latach 2006-2008 udział nakładów na podniesienie bezpieczeństwa technicznego ponoszonych w trakcie modernizacji kluczowych hoteli Grupy wynosił od 15% do ponad 50%.

Powyższe czynniki doprowadziły do sprzedaży lub zamknięcia kilkunastu hoteli (np.: Silesia w Katowicach, Monopol we Wrocławiu, Grand w Łodzi, Petropol w Płocku, Motel we Wrocławiu, Wanda w Krakowie i inne). W latach 2006-2008 przychody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły w Grupie Kapitałowej Orbis 143 mln zł.

Średnie nakłady inwestycyjne budowę nowych hoteli (Etap i Ibis) wyniosły statystycznie 160 tys. zł / pokój, a przy projektach modernizacyjnych – około 37 tys. zł / pokój. Analiza kilku przykładów hoteli, w których przeprowadzono gruntowne modernizacje, wskazuje na znaczący wzrost ich wyników operacyjnych. Na przykład Novotel Centrum Warszawa i Mercure Poznań zanotowały po modernizacji wzrost wskaźnika RevPAR (określającego średni dzienny przychód hotelu przypadający na jeden dostępny pokój) o ponad 30%; w roku 2008 osiągnęły one także 250% wzrost EBITDA. Inne modernizowane hotele również wykazały znaczący wzrost EBITDA, np. Novotel Centrum Gdansk – 93%, Novotel Centrum Katowice – 130%, Sofitel Grand in Sopot – 300 %.

Obecna sytuacja gospodarcza Polski i negatywne trendy w turystyce od połowy ub. roku ujemnie wpływają na wyniki Grupy, jednak uwzględnić należy fakt, iż z chwilą poprawy warunków rynkowych Orbis będzie dysponował hotelami w dużej części zmodernizowanymi bądź nowymi (Etapy i Ibis), których konkurencyjna pozycja na rynku będzie znacznie silniejsza niż przed rozpoczęciem programu w 2005 roku.

Efektywność przeprowadzonych inwestycji należy więc mierzyć w długim okresie i z uwzględnieniem dynamiki sytuacji rynkowej.

B) Grupa Kapitałowa Orbis Transport

Jakie korzyści przyniósł program inwestycyjny Grupy Orbis Transport, a w szczególności spółki Orbis Transport Sp. z o.o., w świetle straty netto za 2008 r. Grupy Orbis Transport.

Nakłady inwestycyjne w Grupie Kapitałowej Orbis Transport w latach 2006 – 2008 w 99% przeznaczono na zakup środków transportu, przede wszystkim do działalności leasingowej (CFM) i wynajmu samochodów. Wyniosły one niewiele ponad 200 mln zł – w tym samym czasie sprzedaż samochodów przyniosła około 50 mln zł, co oznacza inwestycje netto na poziomie 150 mln zł. Zakup samochodów do leasingu i wynajmu jest inwestycją krótkoterminową, gdyż konieczna jest ich wymiana co trzy lata. Wskaźnik ROCE dla segmentu CFM w 3 ostatnich latach osiągał bardzo dobry poziom pomiędzy 26% a 28%. Dodatkowo, działalność ta generowała wzrost przychodów o 20% rocznie, a także istotny wzrost wyniku EBITDA.

W latach 2006 i 2007 Grupa Kapitałowa Orbis Transport osiągnęła zysk netto na poziomie odpowiednio 1,9 mln zł i 25,5 mln zł (na wynik roku 2007 duży wpływ miała sprzedaż jednej z nieruchomości). Strata netto w roku 2008 jest związana z kilkoma czynnikami mającymi charakter jednorazowy. W rezultacie silnej konkurencji ze strony tanich linii lotniczych i innych przewoźników autokarowych segment przewozów międzynarodowych stał się nierentowny. Z tego względu podjęto decyzję o likwidacji nierentownych linii międzynarodowych i restrukturyzacji tego segmentu; wiązało się to z utworzeniem rezerw na należności od kontrahentów zagranicznych. Istotny wpływ na wynik netto miały także wysokie koszty finansowe związane z obsługą kredytu inwestycyjnego zaciągniętego we frankach szwajcarskich i wzrostem kursu tej waluty.

C) Grupa Kapitałowa PBP Orbis

Inwestycje Grupy Kapitałowej PBP Orbis w latach 2006-2008 wyniosły 8,9 mln zł. Były one głównie przeznaczane na wymianę sprzętu informatycznego oraz remonty oddziałów spółki. Nakłady te stanowią jedynie ok. 1% łącznych nakładów Grupy Kapitałowej Orbis, stąd ich wpływ na zwrot z łącznych nakładów Grupy jest nieznaczący.

2. Rentowność kapitału własnego jak i aktywów Grupy Kapitałowej Orbis była niska w latach 2007-2008. Co jest tego przyczyną i jakie są przewidziane działania w celu poprawy tego stanu?

Zysk netto Grupy Kapitałowej Orbis w 2007 i 2008 roku był mocno obciążony amortyzacją pochodzącą ze znaczących inwestycji w GHO. Nakłady inwestycyjne były częściowo finansowane z kredytu, co generowało także dodatkowe koszty finansowe. Poziom operacyjnego wyniku EBITDA dla GHO pozostawał wysoki i dość stabilny. Należy zwrócić uwagę, iż GHO jest nie tylko operatorem czerpiącym przychody z działalności hotelowej, lecz także właścicielem zdecydowanej większości tych hoteli, co pociąga za sobą potrzebę finansowania aktywów.

Wpływ na obniżenie rentowności miały także straty netto zanotowane przez Grupę PBP Orbis (koszty restrukturyzacji firmy) i Grupę Orbis Transport (patrz powyżej). Dodatkowo trzeba zaznaczyć, że w roku 2008 nie dokonano w Grupie Kapitałowej transakcji zbycia nieruchomości. Orbis kontynuuje intensywne działania zmierzające do sprzedaży aktywów zbędnych z punktu widzenia strategii Grupy Hotelowej i Grupy Kapitałowej Orbis.

Dalsza realizacja celów Strategii Grupy Hotelowej przyniesie w długim okresie wzrost rentowności Grupy Kapitałowej Orbis. Podobnie, wdrażana w latach 2008-2009 restrukturyzacja Grupy PBP Orbis powinna zwiększyć jej efektywność: na koniec 2009 roku zatrudnienie będzie wynosić 50% stanu z 2007 – w roku 2008 mimo 25% redukcji zatrudnienia udało się osiągnąć wzrost przychodów ze sprzedaży o 7%.

Warto również podkreślić, że z uwagi na światowy kryzys finansowy i w następstwie tego negatywne zmiany w polskiej gospodarce, już w połowie 2008 roku Zarząd Orbis S.A. podjął bardzo energiczne działania zmierzające do przygotowania firmy na „trudne czasy”. Radykalnie zmniejszono budżet inwestycyjny na 2009 rok ograniczając go z pierwotnie planowanych ok. 350 mln zł do 100 mln zł. Zamrożonych zostało kilka rozpoczętych wcześniej projektów inwestycyjnych. Dodatkowo, w GHO został opracowany i wdrożony program oszczędności, który w 2009 roku pozwoli zredukować koszty działalności łącznie o ok. 20 mln zł. Trwają również prace nad rozszerzeniem programu oszczędnościowego na kolejne 2 lata tj. 2010 i 2011.

WICEPREZES ZARZĄDU
"ORBIS" S.A.

Ireneusz Węglowski

PREZES ZARZĄDU
ORBIS S.A.

Jean-Philippe Savoye