

Warszawa, 15 maja 2014 roku

Szanowni Akcjonariusze,

Sytuacja ciągłej niepewności gospodarczej, która trwa od końca 2008 roku, zmusiła hotelarzy do zwiększenia efektywności zarządzania swoimi obiektami, dzięki czemu są – a przynajmniej powinni być – lepiej przygotowani do funkcjonowania na trudnym i wymagającym rynku. W porównaniu do roku 2012, który był okresem łaskawszym dla branży hotelarskiej, przede wszystkim ze względu na odbywające się mistrzostwa Europy w piłce nożnej, rok 2013 był rokiem ograniczenia kosztów i walki o satysfakcjonujący poziom obłożenia. W skali kraju ubywało gości w hotelach luksusowych na rzecz hoteli ekonomicznych, a związane jest to z dalszym kryzysem w gospodarce europejskiej oraz zwolnieniem gospodarki polskiej. Zdecydowanie widać było znaczny przyrost klienta indywidualnego w stosunku do klienta biznesowego, co oznacza, że gospodarka nadal tkwi w kryzysie i firmy ograniczają budżety na wyjazdy o charakterze konferencyjnym, szkoleniowym, lub integracyjnym.

Opisana sytuacja nie mogła pozostać bez wpływu na przychody właściciela i operatora hoteli jakim jest EFH S.A. Stanowiła także kluczowe wyzwanie jeśli chodzi o podjęcie właściwych działań zaradczych.

W czerwcu 2013 roku Rada Nadzorcza dokonała zmian w składzie Zarządu, który ostatecznie ukonstytuował się w składzie dwuosobowym – Leszek Celuch - Prezes, Michał Tober – Wiceprezes.

Ówczesny Zarząd, realnie oceniając sytuację Spółki na tle branży hotelarskiej, uznał, że niezbędne jest poszukiwanie nowych, bardziej efektywnych sposobów wykorzystania jej zasobów. Podjęte zostały także energiczne działania mające na celu zdecydowaną racjonalizację kosztów funkcjonowania hoteli. Po przeprowadzeniu przez Zarząd analizy stanu Grupy opracowana i przyjęta została nowa strategia, w konsekwencji której nastąpiła wymiana na stanowiskach dyrektorskich i wśród kluczowego personelu na poziomie zarządzanych obiektów hotelowych. Podjęte działania miały na celu wprowadzenie jednolitych standardów we wszystkich zarządzanych obiektach. Zarząd kładzie duży nacisk przede wszystkim na ograniczenie kosztów operacyjnych w zarządzanych obiektach. Obniżenie kosztów operacyjnych zostanie osiągnięte dzięki wprowadzeniu ścisłego nadzoru nad czasem pracy, nadzoru nad kosztami surowcowymi, oraz kontroli zużycia energii w obiektach. Wyżej wymienione działania były wdrażane w zarządzanych hotelach przez cały 2013 rok. Pierwsze efekty wprowadzonych zmian były już widoczne w raporcie za pierwsze półrocze 2013 roku. Zarząd zakłada, że pełne efekty wdrożonych zmian będą dopiero widoczne w roku 2014.

Z racji na to, iż w roku 2013 przypadał termin wykupu obligacji wyemitowanych w latach poprzednich, dla Grupy Kapitałowej EFH rok miniony był rokiem niezmiernie trudnym.

W związku z wydarzeniami, które miały miejsce w 2012 roku, a opisanymi w Piśmie Prezesa do Akcjonariuszy za 2012 rok, Zarząd zawiadomił, w dniu 15 lutego 2013 roku o rozpoczęciu

postępowania naprawczego. Jednakże Sąd wydał postanowienie w przedmiocie zakazu wszczęcia postępowania naprawczego.

W związku z powyższym Zarząd uznał, że jedynym racjonalnym scenariuszem jest sprzedaż należących do EFH S.A. aktywów „niepracujących”, tak aby z otrzymanych środków zaspokoić roszczenia z tytułu zapadających w roku 2013 obligacji. W maju 2013 r. Zarząd podpisał list intencyjny ze spółką Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Przedmiotem tegoż listu było przeprowadzenie szeregu transakcji, polegających przede wszystkim na sprzedaży przez EFH S.A. na rzecz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. udziałów i akcji spółek zależnych EFH S.A. oraz nieruchomości posiadanych przez te spółki w zamian za spłatę zobowiązań EFH S.A. zabezpieczonych na nieruchomościach tych spółek z tytułu obligacji serii A, EF, G, H. Następstwem podpisania listu intencyjnego było zawarcie przez Spółkę przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Przedmiotem przedwstępnej umowy było zobowiązanie Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. do kupna oraz zobowiązanie Spółki do sprzedaży nieruchomości i wierzytelności określonych niniejszą umową oraz 100% kapitału zakładowego i praw głosu w następujących spółkach, po spełnieniu wymienionych w umowie warunków: Talty S.A., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Andros Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o., EFH-1 Sp. z o.o. Umowa przewidywała także sprzedaż udziałów w spółkach: DLKF Sp. z o.o. oraz spółkach hotelowych (realizacja strategii asset-light).

W dniu 24 lipca 2013 roku Zarząd powziął wiadomość o złożeniu przez Akura Sp. z o.o. wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej spółki. Zdaniem Zarządu Spółki, szczególnie w związku z zawarciem umowy z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. wniosek był bezzasadny. Zarząd podjął wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

W konsekwencji tych zdarzeń, w dniu 19 września 2013 roku odbyła się rozprawa, podczas której Sąd umorzył postępowanie upadłościowe.

W dniu 19 września 2013 roku Spółka zawarła porozumienia z obligatariuszami posiadającymi obligacje serii EF, G, oraz H, które nie zostały spłacone przez Spółkę zgodnie z terminem ich zapadalności. Zgodnie z porozumieniem, Spółka zobowiązała się do dodatkowego zabezpieczenia obligatariuszy posiadających obligacje serii EF w postaci ustanowienia hipoteki zabezpieczającej na wybranych nieruchomościach posiadanych przez Spółkę oraz podmioty zależne. Jednocześnie obligatariusze zobowiązali się do wstrzymania wszelkich działań windykacyjnych wobec Spółki i podmiotów zależnych oraz do nieskładania dalszych wniosków o ogłoszenie upadłości Spółki. Porozumienia zostały zawarte na czas określony i obowiązywały strony w części do dnia 8 listopada 2013 roku, oraz pozostałe do dnia 28 lutego 2014 roku.

Realizując postanowienia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości Spółka podpisała w dniu 7 listopada 2013 roku z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. warunkową umowę sprzedaży spółek: Andros Sp. z o.o., Mazury Lakes resort Sp. z o.o. i Andros Sp. z o.o.

Zdaniem Zarządu Spółki wykonanie tej umowy umożliwiłoby wywiązanie się Spółki ze wszystkich zobowiązań wynikających z wyemitowanych przez Spółkę i zapadłych obligacji.

Natomiast w dniu 21 listopada 2013 roku Spółka podpisała z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. warunkową umowę sprzedaży udziałów spółki Łeba Hotel Sp. z o.o. (realizacja strategii asset-light).

W dniu 4 grudnia 2013 roku przypadał dzień wykupu obligacji hipotecznych serii A. Zarząd poinformował, że obligacje nie zostały wykupione w całości w związku z trudną sytuacją finansową Spółki. Zarząd Spółki wielokrotnie informował o fakcie uzależnienia wypełnienia zobowiązań Spółki wobec obligatariuszy od terminu realizacji planowanej sprzedaży spółek i nieruchomości w związku z realizacją umów podpisanych ze spółką Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o.

W dniu 5 grudnia 2013 roku spółka zależna od EFH S.A. - EFH-1 Sp. z o.o. podpisała warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiących nieruchomości położonych Konstancinie-Jeziorna, na których zabezpieczone są obligacje serii A na rzecz CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. Strony ostatecznie ustaliły, iż podpisanie ostatecznej umowy nastąpi do dnia 31 marca 2014 roku. Zmiana terminu związana jest z przedłużającym się procesem technicznego audytu budynków na działkach w Konstancinie-Jeziornie, które są przedmiotem umowy.

Niestety, z przyczyn nie leżących po stronie Spółki do realizacji w.w. umów nie doszło. W tej sytuacji wszystkie plany oparte na założeniach przedwstępnych umów sprzedaży zostały poddane gruntownej weryfikacji przez nowy Zarząd. Skłoniło to również do prowadzenia poszukiwań innych nabywców, czego efektem jest zawarcie w dniu 30 kwietnia b.r. przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży udziałów w spółce zależnej Łeba Hotel sp. z o.o. na rzecz OM Sp. z o.o.

Nowy Zarząd, mając na uwadze zaistniałą sytuację, podjął decyzję o sporządzeniu zmienionego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania za 2013 rok. Jego głównym celem było urealnienie rzeczywistej wartości majątku Spółki w wyniku rewizji przeprowadzonej pod kątem jego dalszej opłacalności i możliwości inwestycyjnych, w oparciu o zdarzenia, które zaszły po dniu publikacji poprzedniego raportu za rok 2013 r. Cel ten ma duże znaczenie przy planowanych krokach mających za zadanie oddłużenie spółki poprzez dokapitalizowanie zewnętrzne czy też konwersję części zobowiązań na akcje. W chwili obecnej toczą się dalsze rozmowy z inwestorami zainteresowanymi niektórymi nieruchomościami, które w efekcie mogą doprowadzić do zmniejszenia zadłużenia w Grupie Kapitałowej

Jednocześnie podejmowane są działania w zakresie odzyskania dochodowości w istniejących podmiotach Grupy prowadzących działalności hotelarską. Zmiana kadry zarządzającej oraz szczegółowa kontrola kosztów i wydatków w połączeniu z dużym naciskiem na zwiększenie sprzedaży daje już pierwsze rezultaty.

Głównym problemem hoteli jest wysokość ciążących na nich kredytów. Stąd podjęte zostały rozmowy z Bankami w celu urealnienia wysokości spłat do obecnych przychodów poszczególnych jednostek.

Obecnie najważniejszym problemem Grupy wydaje się spłata przeterminowanych obligacji serii A, EF, G i H. Ciężące na Spółce zobowiązania nowy Zarząd chce zrealizować poprzez

sprzedaż części majątku bądź inną formę przyjętą w ramach negocjacji z poszczególnymi funduszami. Rozmowy zostały już rozpoczęte, a ich efekt powinien być znany do końca czerwca b.r. Zmniejszenie obciążeń dla Spółek prowadzących hotele powinno przynieść efekt stałego zmniejszenia zadłużenia, głównie zobowiązań publiczno-prawnych. Sytuacja ta przy jednoczesnym uregulowaniu problemów związanych ze spłatą Obligatariuszy, powinna pozwolić EFH na realizację kolejnych zamierzeń w zakresie obrotu nieruchomościami oraz uaktywnienia podmiotów Grupy posiadających niepracujący majątek.

Z poważaniem,

Sławomir Karaszewski

Wiceprezes Zarządu

*Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.*