

Warszawa, 20 marca 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.

Obecny 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 mają 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.

Zarząd EFH S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy na dzień publikacji raportu rocznego za 2013 rok, tj. na dzień 20 marca 2014 roku udziały w spółkach Łeba Hotel Sp. z o.o., Masuria Hotel Sp. z o.o. oraz Talty S.A. nie zostaną sprzedane w 2014 roku.

Zarząd EFH S.A. pragnie podkreślić, że sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę, chociaż istnieją poważne zagrożenia w obecnym stanie finansowym Spółki. Zagrożenie kontynuacji działalności Spółki jest związane z ewentualnym niepowodzeniem procesu restrukturyzacji finansowej, w tym w szczególności restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z wyemitowanych w poprzednich latach obligacji.

Zdaniem Zarządu EFH S.A., tylko częściowe, wykonanie w 2014 roku podpisanej z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. umowy sprzedaży nie pozwoliłoby Spółce rozwiązać problemu zapadłych obligacji.

W związku z powyższym Zarząd EFH S.A. informuje, iż w celu wyeliminowania ewentualnego ryzyka dla możliwości kontynuowania przez Spółkę działalności w roku 2014 r., Zarząd Spółki postanowił, że zarekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Spółki podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji Spółki. Zarząd planuje zwołanie w tej sprawie Walnego Zgromadzenia nie później niż 30 maja b.r.

Sprzedaż części nieruchomości oraz nowa emisja mająca na celu pozyskanie inwestorów zainteresowanych dokapitalizowaniem Spółki, dają pozytywną prognozę na kontynuowanie przez Spółkę działalności. Jest to tym bardziej prawdopodobne, że do Zarządu docierają także informacje o zainteresowaniu niektórych obligatariuszy konwersją wierzytelności na kapitał Spółki.

Zarząd podtrzymuje, wyrażoną wcześniej opinię, że działalność operacyjna w zakresie hotelowym i wynajmu powierzchni biurowych, długoterminowo przynosić będzie wystarczające dodatnie nadwyżki finansowe, takie by pokrywać wszystkie, wynikające z prowadzonej działalności koszty oraz obsługiwać kredyty, związane z obiektami, w których prowadzona jest ta działalność.

Rozliczenie w opisany powyżej sposób zapadłych w 2012 i 2013 roku obligacji oraz zakończenie, rozpoczętej w 2013 roku, optymalizacji działalności operacyjnej Grupy, stanowić będzie trwały fundament umożliwiający dalszy jej rozwój.

Z poważaniem,

Leszek Celuch

Prezes Zarządu

*Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.*