

Odpowiedzi Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na pytania zadane przez Akcjonariusza Spółki

- 1. Jakie działania nowy Zarząd podjął, aby ustalić, czy w związku z niepodaniem informacji o transakcjach odbywających się w czerwcu / lipcu 2012 r. (uzupełnienie raportu bieżącego nr 60/2012) dokonywanych za pośrednictwem spółek zależnych doszło do naruszenia prawa (np. manipulacji kursem i informacją) i czy ocenił ryzyko prawne / ekonomiczne / biznesowe tego zaniechania dla spółki.**

Nowy Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. („Spółka”) z końcem lipca b.r. zlecił kancelarii prawnej specjalizującej się w problematyce rynku kapitałowego i papierów wartościowych, przeprowadzenie szczegółowego audytu prawnego w zakresie skupu akcji własnych EFH S.A.

Zarząd Spółki otrzymał przygotowany przez kancelarię raport na temat skupu akcji własnych przez spółki zależne EFH-P1 sp. z o.o., EFH-P2 sp. z o.o. i EFH-P3 sp. z o.o. W wyniku analizy tego raportu, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. złożył w dniu dzisiejszym (28 września 2012 r.) zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez poprzednie Zarządy spółek EFH-P1 sp. z o.o., EFH-P2 sp. z o.o. i EFH-P3 sp. z o.o.

Zarząd EFH S.A. przekazał też wszystkie znane mu informacje w tej sprawie do Komisji Nadzoru Finansowego.

Ponadto Zarząd Spółki wykorzysta wszelkie przewidziane prawem możliwości dochodzenia naprawienia szkód na drodze cywilnej.

- 2. Czy spółka EFH jako grupa lub spółki zależne, poniosła faktyczną stratę na wymienionych w komunikacie transakcjach i w jakiej wysokości?**

Przedmiotowe transakcje niosą ze sobą ryzyko straty Grupy Kapitałowej EFH w wysokości ok. 15 milionów złotych i związku z tym Zarząd Spółki podjął działania opisane w odpowiedzi na pyt.1.

- 3. Jeżeli spółka EFH (jako grupa) poniosła stratę, to czy Zarząd złoży powiadomienie o popełnieniu przestępstwa w stosunku do osób winnych i czy będzie dochodził od nich na rzecz spółki odszkodowania. Z ogólnie dostępnych informacji przekazanych przez spółkę, transakcje te nosiły znamiona popełnienia przestępstwa w postaci niegospodarności majątkiem przedsiębiorstwa oraz nierównego traktowania akcjonariuszy w postaci wykupu akcji od wybranych inwestorów, po znacząco zawyżonych cenach, gdy uchwała WZA wykazała nabycie za pośrednictwem skupu z rynku regulowanego.**

Odpowiedź na pyt. 3 zawarta jest w odpowiedzi na pyt.1.

- 4. Proszę o upublicznienie nazw podmiotów, od których spółki zależne EFH S.A. nabyły znaczące pakiety akcji poza rynkiem regulowanym po cenach znacząco odbiegających od aktualnej ceny rynkowej.**

Wszystkie nabyte przez EFH-P1 sp. z o.o., EFH-P2 sp. z o.o., EFH-P3 sp. z o.o. akcje Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zostały nabyte od jednego podmiotu - spółki **Aidan The One Ltd.** z siedzibą na Cyprze Grigari Afxeniatu 20, Agios Dometios, Nicosia.

- 5. Czy podmioty sprzedające akcje spółkom zależnym EFH S.A. były bezpośrednio lub pośrednio związane z GK IDMSA, Panem Markiem Falentą, byłym prezesem EFH oraz była vice prezes EFH.**

We wszystkich transakcjach sprzedaży akcji przez **Aidan The One Ltd.** spółkom EFH-P1 sp. z o.o., EFH-P2 sp. z o.o., EFH-P3 sp. z o.o., pełnomocnikiem **Aidan The One Ltd.** był pan Riad Bekkar pełniący w tamtym czasie funkcję Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

- 6. Czy w ocenie Zarządu była to transakcja niosąca za sobą ryzyko karnoskarbowe (cena odbiegała trzykrotnie od rynkowej).**

Odpowiedź na pyt.6 jest zawarta w odpowiedzi na pyt.1.

- 7. Czy nowemu Zarządowi znane są, a jeżeli tak, to jakie – ewentualne powiązania zbywcy akcji lub podmiotów z nim powiązanych, z byłymi Członkami Zarządu lub obecnymi / byłymi członkami rady nadzorczej lub obecnymi lub byłymi znaczącymi akcjonariuszami (w tym głównie IDMSA, Al. Saad, Pan Jacek Waksmundzki, Pan Marek Falenta, Pan Mirosław Wierzbowski)?**

Zarządowi nie są - poza faktem, o którym mowa w odpowiedzi na pyt. 5 - znane inne powiązania spółki **Aidan The One Ltd.** z innymi osobami i podmiotami wymienionymi w pyt.7.

- 8. Czy Zarząd ma wiedzę, czy były jakiegolwiek transakcje na akcjach EFH, dokonywane pomiędzy Spółką EFH a Al. Saad, Panem Jackiem W., GK IDMSA?**

Zgodnie z wiedzą Zarządu nie miały miejsca transakcje na akcjach EFH S.A. pomiędzy EFH S.A. i wymienionymi podmiotami.

- 9. W związku z odpowiedzią Zarządu EFH na pytania SII „Zgodnie z raportem kwartalnym Emitenta za I kwartał 2012 r. wraz ze zbyciem udziałów w Eleuthera Sp. Z o.o. spółka ta uregulowała zobowiązania wobec Emitenta” – proszę o odpowiedź czy zostało to uregulowane w gotówce i czy jest to wiedza Zarządu tylko w oparciu o raport, czy w oparciu o faktycznie dokonaną spłatę – czy został potwierdzony wpływ środków na rachunek?**

Zobowiązania nie zostały uregulowane w gotówce. Zostały rozliczone w transakcji zakupu akcji własnych, która jest przedmiotem zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa złożonego do Prokuratury (patrz odpowiedź na pyt. 1).

10. Czy zakup akcji przez spółki zależne był dokonywany poprzez wzajemne potrącenie wierzytelności czy strona sprzedająca otrzymała wynagrodzenie w postaci środków pieniężnych / obligacji / weksli dłużnych lub innych form zobowiązujących EFH płatność na rzecz sprzedających akcje.

Odpowiedź na pyt. 10 zawarta jest w odpowiedzi na pyt.1.

11. Proszę o przedstawienie na jakim etapie znajduje się projekt budowy hotelu w Malborku? Jakie konsekwencje finansowe czekają EFH w związku z niedotrzymaniem daty rozpoczęcia inwestycji? W przypadku rozpoczęcia budowy, wg obecnego stanu wiedzy Zarządu jaki jest przybliżony termin jej ukończenia.

W dniu 18 września b.r. odbyło się spotkanie delegacji EFH S.A. z przedstawicielami Urzędu Miasta Malborka. W związku zaistniałymi w przeszłości opóźnieniami, nowy Zarząd EFH S.A. utrzymuje stały kontakt z władzami Miasta. Główną przyczyną opóźnienia realizacji inwestycji EFH S.A. w Malborku było znalezienie na terenie budowy hotelu pozostałości starego cmentarza. W efekcie konieczne było przerwanie rozpoczętych prac oraz zmiana lokalizacji budowy, tzn. przeniesienie jej na sąsiednią działkę, z wszelkimi tego konsekwencjami. Spółka była zmuszona ponownie przeprowadzić cały proces przygotowań, co wymagało czasu oraz poniesienia znacznych kosztów. Jesteśmy również zmuszeni raz jeszcze zorganizować finansowanie dla tej inwestycji. Biorąc pod uwagę gorszą niż kilka lat temu sytuację na rynku inwestycji hotelowych, wymaga to więcej czasu i wysiłku. Spółka jest nadal zainteresowana budową hotelu w Malborku. Jesteśmy zaawansowani w działaniach służących przygotowaniu inwestycji, w tym pozyskaniu partnera dla jej realizacji i organizowania dla niej finansowania. Podejmujemy starania, aby możliwe było zakończenie inwestycji w terminie, mimo opóźnienia w jej rozpoczęciu.

12. Uwaga Zarządu: W dokumencie zawierającym pytania Akcjonariusza brak było pytania 12.

13. Kiedy Zarząd planuje ogłosić nową strategię rozwoju EFH?

Zarząd planuje zaprezentować Radzie Nadzorczej nową strategię Spółki w pierwszej połowie listopada b.r.

14. Czy obecna sytuacja finansowa grupy pozwala na kontynuację skupu akcji własnych? Jakie czynności zamierza podjąć Zarząd w celu stabilizacji kursu akcji chroniących przed dalszymi spadkami?

W chwili obecnej sytuacja finansowa spółki nie pozwala na nabywanie akcji własnych, Zarząd nie wyklucza jednak możliwości kontynuacji skupu w przypadku poprawy sytuacji w Spółce. Zarząd rozważa także możliwość przeprowadzenia odwrotnego splitu akcji w celu stabilizacji kursu.

15. Czy obecny Zarząd rozważa nową emisję akcji / obligacji?

Zarząd nie wyklucza takiej możliwości.

16. Czy i w jaki sposób zarząd planuje ograniczyć stosunek kapitałów dłużnych do kapitałów własnych GK EFH?

Kwestia ta znajdzie swoje odzwierciedlenie w nowej strategii, która zostanie zaprezentowana w terminie określonym w odpowiedzi na pyt.13.

17. Czy Zarząd utrzymuje bezpośrednie kontakty z głównym akcjonariuszem Panem Jackiem Waksmundzkim w sprawach związanych z rozwojem GK EFH.

Z punktu widzenia Zarządu Pan Jacek Waksmundzki posiada te same prawa i obowiązki co inni Akcjonariusze, jest traktowany tak samo jak pozostali Akcjonariusze. Pan Jacek Waksmundzki nie jest w żaden sposób zaangażowany w zarządzanie Spółką.

18. Czy prawdą jest, że poprzedni Zarząd jak i część rady nadzorczej ustąpiła na żądanie głównego akcjonariusza?

Nowy Zarząd Spółki nie posiada żadnej wiedzy w tej sprawie.

19. Proszę o publikację wszystkich informacji przekazanych akcjonariuszom (w tym także większościowym) a odbiegających od treści publicznie przekazanych komunikatów lub nie przekazanych.

Zarząd przekazuje wszystkie informacje w trybie przewidzianym przepisami prawa i wszystkich Akcjonariuszy - bez względu na liczbę posiadanych przez nich akcji i głosów - traktuje jednakowo.

20. Czy zarząd spodziewa się pozwu od akcjonariuszy w stosunku do EFH S.A. w związku z nabyciem akcji własnych na zasadach znacząco odbiegających od etycznych i prawnych uregulowań rynku kapitałowego, skutkujących naprawieniem szkód wyrządzonych akcjonariuszom?

Zarząd nie dysponuje żadnymi informacjami na temat pozwu od Akcjonariuszy Spółki.

21. Na jakim poziomie kształtuje się obecnie obłożenie wynajmu pokoi hotelowych? Jakie czynności planuje Zarząd podjąć w celu poprawy tego wskaźnika oraz wzrostu rentowności działalności części hotelarskiej?

Obecnie wykorzystanie pokoi hotelowych w hotelach należących do Grupy Kapitałowej EFH jest wyższe niż średnia dla branży hotelowej w Polsce.

W trzech z czterech hoteli należących do GK EFH nastąpiła wymiana kadry kierowniczej, co powinno przynieść wymierne rezultaty w postaci wzrostu przychodów ze sprzedaży oraz obniżenia kosztów.