

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

za I półrocze roku obrotowego 2010
obejmujące okres od 01-01-2010 do 30-06-2010

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2010 roku

SPIS TREŚCI

1. LIST PREZESA ZARZĄDU

2. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU DOMINUJĄCEGO

- 2.1. Informacje ogólne
- 2.2. Struktura organizacyjna
- 2.3. Zarząd i Rada Nadzorcza
- 2.4. Skład Akcjonariatu
- 2.5. Kapitał zakładowy
- 2.6. Zatrudnienie

3. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

- 3.1. Opis Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta
- 3.2. Skutki zmian w strukturze Grupy Kapitałowej w I półroczu 2010 roku

4. INFORMACJE DODATKOWE

- 4.1. Zasady sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego
- 4.2. Objasnienia dotyczące sezonowości
- 4.3. Podstawowe ryzyka i zagrożenia oraz perspektywy zmian
 - 4.3.1. Czynniki zewnętrzne
 - 4.3.2. Czynniki wewnętrzne
 - 4.3.3. Perspektywy Grupy Kapitałowej
- 4.4. Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej
- 4.5. Zarządzanie ryzykiem
- 4.6. Stanowisko zarządu odnośnie publikowanych prognoz
- 4.7. Wypłacone dywidendy z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe akcje
- 4.8. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności
- 4.9. Emisję, wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych
- 4.10. Sprawy sporne
- 4.11. Transakcje z podmiotami powiązanymi
- 4.12. Zobowiązania i aktywa warunkowe
- 4.13. Udzielenie poręczeń kredytu lub pożyczki
- 4.14. Informacje o istotnych zdarzeniach po okresie sprawozdawczym
- 4.15. Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej
- 4.16. Czynniki wpływające na wyniki w perspektywie kolejnego półrocza

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

1. LIST PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Państwo,

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. począwszy od bieżącego roku przechodzi okres głębokich przemian oraz wzmożonej aktywności. Podejmowane działania mają na celu wzrost wartości Spółki, wzrost notowań walorów EFH SA na GPW i w konsekwencji wypracowanie jak najwyższego zysku na akcję. W tym względzie jako Prezes Zarządu jestem absolutnie zdeterminowany.

Uplasowana w I kwartale br. emisja akcji w ramach kapitału warunkowego w kwocie 68 mln zł pozwoliła zredukować zadłużenie krótkoterminowe, jak również selektywnie zainwestować gotówkę w aktywa gwarantujące rozwój Grupy. Ten kierunek celów emisyjnych zamierzamy utrzymać dla zaplanowanej na III/IV kwartał br. roku nowej emisji w ramach kapitału docelowego w maksymalnej wielkości 88,9 mln zł.

Jesteśmy Spółką otwartą na oczekiwania naszych obecnych i docelowych akcjonariuszy. Zamknęliśmy pierwsze półrocze EBIDTA = 13.677 tys. zł. Jest to w mojej ocenie korzystna ale i oczekiwana przeze mnie tendencja. Przyznaję, nie było to łatwe wyzwanie biorąc pod uwagę tragiczne okoliczności: fala powodzi, tragedia w Smoleńsku i żałoba narodowa. Ogół tych jakże tragicznych w skutkach wydarzeń zaburzył wyniki II kwartału w całej branży hotelowej. Niemniej jednak umacniająca się w grupie akwizycja sprzedaży a także daleko idąca optymalizacja pól kosztowych pozwala ocenić już dziś dobre zakończenie roku.

Z wyrazami szacunku,

Riad Bekkar

Prezes Zarządu

2. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU DOMINUJĄCEGO

2.1. Informacje ogólne

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. (dalej też: EFH S.A., Spółka, Emitent) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000134613. Siedziba Spółki mieści się przy ul. Wiertniczej 107, 02-952 Warszawa.

Spółka debiutowała na Gieldzie Papierów Wartościowych 21 grudnia 2007 roku. W związku z notowaniem akcji na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz wyemitowanych przez EFH S.A. Obligacji Hipotecznych na rynku obligacji Catalyst, Emitent podlega obowiązkowi informacyjnym wynikającym z ustawy o ofercie, Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz Zasad Działania Catalyst.

2.2. Struktura organizacyjna

Struktura organizacyjna Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. posiada znamiona struktury holdingowej, powstałej w wyniku koncentracji kapitału i wyodrębnienia spółek celowych realizujących przedsięwzięcia inwestycyjne w celu dywersyfikacji ryzyka portfolio aktywów. Emitent występuje w roli spółki matki, która ma kontrolę nad spółkami córkami oraz pełni funkcje inwestora strategicznego. Centralizacja uprawnień dotyczących alokacji kapitału i zysku na poziomie Emitenta sprawuje faktyczną władzę nad SPV.

Spółka klasyfikuje obszar swojej działalności na następujące sektory:

SEKTOR HOTELOWY

SEKTOR KOMERCYJNY

SEKTOR PROJEKTOWY

2.3. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na dzień 30 czerwca 2010 roku:

- Riad Bekkar – Prezes Zarządu
- Izabela Gałązka – Wiceprezes Zarządu
- Tadeusz Kuflński – Wiceprezes Zarządu
- Marcin Podobas – Wiceprezes Zarządu

Zarząd Spółki, pod przewodnictwem Prezesa Zarządu, zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, niezastrzeżone ustawą albo Statutem Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do zakresu działania Zarządu.

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zgodnie z § 19 Statutu Spółki może być wieloosobowy. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnionych jest dwóch członków Zarządu działających łącznie albo jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. Zarząd działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie spółek handlowych, Statucie Spółki oraz w Regulaminie Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Od dnia 30 czerwca 2010 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Zmiana osób zarządzających w I półroczu 2010 roku:

1. Zmiana na stanowisku Prezesa Zarządu:

W dniu 18 stycznia 2010 roku Pan Mirosław Wierzbowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. W związku z rezygnacją Pana Mirosława Wierzbowskiego z pełnienia funkcji, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. powołało do Zarządu Pana Riad Bekkar, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

2. Powołanie Wiceprezesa Zarządu:

W dniu 13 kwietnia 2010 roku Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na mocy Uchwały nr 2 powołała w skład Zarządu Panią Izabelę Gałązkę, powierzając jej funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na dzień 30 czerwca 2010 roku:

- Mirosław Wierzbowski
- Jacek Waksmundzki
- Grzegorz Leszczyński
- Beata Stelmach
- Elżbieta Karolak

Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zgodnie z § 15 Statutu Spółki składa się od 5 do 9 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie spółek handlowych, Statucie Spółki oraz Regulaminie Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Od dnia 30 czerwca 2010 roku do dnia publikacji sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Zmiana osób nadzorujących w I półroczu 2010 roku:*1. Zmiany w Radzie Nadzorczej w dniu 18 stycznia 2010 roku:*

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z dnia 18 stycznia 2010 roku na mocy Uchwały nr 4 odwołało dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej powołując jednocześnie na nową wspólną kadencję Pana Mirosława Wierzbowskiego, Pana Franciszka Kubiczka, Pana Jana Marię Koprowskiego, Pana Aleksandra Naumana oraz Pana Łukasza Jagiello.

2. Zmiany w Radzie Nadzorczej w dniu 24 czerwca 2010 roku:

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z dnia 24 czerwca 2010 roku odwołało ze składu Rady Nadzorczej Pana Franciszka Kubiczka, Pana Jana Marię Koprowskiego, Pana Łukasza Jagiello. Jednocześnie w skład Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. powołani zostali: Pan Jacek Waksmundzki, Pan Grzegorz Leszczyński, Pani Beata Stelmach oraz Pani Elżbieta Karolak.

Stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące:

Zgodnie z posiadanymi przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. informacjami, dane dotyczące łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących, na dzień publikacji raportu za I półrocze 2010 roku tj. na dzień 31 sierpnia 2010 roku, prezentowały się następująco:

Tabela 1: Stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące

	LICZBA POSIADANYCH AKCJI <i>na dzień 31 sierpnia 2010 roku</i>
ZARZĄD	
Riad Bekkar	nie posiada akcji
Tadeusz Kuflński	nie posiada akcji
Marcin Podobas	200
Izabela Gałązka	4.000
RADA NADZORCZA	
Mirosław Wierzbowski	7.523.255
Jacek Waksmundzki	16.100.000
Grzegorz Leszczyński	nie posiada akcji
Beata Stelmach	nie posiada akcji
Elżbieta Karolak	nie posiada akcji

2.4. Skład Akcjonariatu

W skład akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., według stanu posiadania akcji i ich procentowego udziału w kapitale zakładowym na dzień publikacji raportu (tj. na dzień 31 sierpnia 2010 roku), ujawnionych w zawiadomieniach doręczonych Spółce w oparciu o art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych, wchodzi:

Tabela 2: Struktura Akcjonariatu na dzień 31 sierpnia 2010 roku

AKCJONARIUSZE EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.				
Akcjonariusz	ilość akcji	% akcji	ilość głosów	% głosów
Jacek Waksmundzki	16.100.000	27,16%	16.200.000	24,58%
Mirosław Wierzbowski	7.523.255	12,70%	14.046.353	21,32%
De Iure Nieruchomości Sp. z o.o.	5.397.521	9,11%	5.397.521	8,19%

Od przekazania do publicznej wiadomości raportu za I kwartał 2010 roku opublikowanego w dniu 17 maja 2010 roku do dnia publikacji niniejszego raportu za pierwsze półrocze 2010 roku, tj. 31 sierpnia 2010 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znaczących pakietów akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

2.5. Kapitał zakładowy

Emitent mając na względzie wyniki wykazane przez Spółkę w roku 2009 ocenił możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę. Na tej podstawie, Zarząd w pierwszym kwartale 2010 podjął różnorodne działania mające na celu zmniejszenie wydatków kapitałowych i operacyjnych oraz pozyskanie dodatkowych funduszy dla Spółki. Uplasowana w styczniu 2010 roku emisja akcji w ramach kapitału warunkowego w kwocie 68 mln zł, a także emisja obligacji serii M w kwocie 5 mln zł oraz pozostałe aktywności Zarządu zmierzające do ochrony zasobów gotówki i redukcji ekspozycji zobowiązań nie przyniosły kompleksowego rozwiązania zagadnienia zapotrzebowania na kapitał, który niezbędny jest aby konsekwentnie realizować cele strategiczne Spółki.

Emitent dąży do redukcji ekspozycji zadłużenia krótkoterminowego w Grupie Kapitałowej jak również do selektywnego inwestowania w projekty, które gwarantują rozwój firmy a przede wszystkim które gwarantują dobrą stopę zwrotu z inwestycji. W celu osiągnięcia powyższych zamierzeń, Spółka musi skorelować wartość nominalną akcji z wartością rynkową akcji. Powyższe można osiągnąć poprzez jednoczesne działania tj.: obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 59.272.574,00 zł przez zmniejszenie wartości nominalnej akcji z 2,00 zł do 1,00 zł z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego o kwotę 59.272.574,00 zł Spółki i pozbawieniem akcjonariuszy prawa poboru akcji nowej emisji.

Korzystając z przepisów wynikających z Kodeksu spółek handlowych z art. 455 - 457 § 1 w dniu 24 czerwca 2010 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjęło uchwałę w sprawie obniżenia kapitału o kwotę 59.272.574,00 zł przez zmniejszenie wartości nominalnej akcji z 2,00 zł do 1,00 zł z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego do kwoty nie niższej niż 118.545.148 zł.

2.6. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na koniec I półrocza 2010 roku wyniosło 224 osób i było wyższe o 24% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wzrost zatrudnienia jest efektem włączenia do konsolidacji danych dotyczących ilości osób zatrudnionych w Hotelu Millenium.

Tabela 3: Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2010 roku

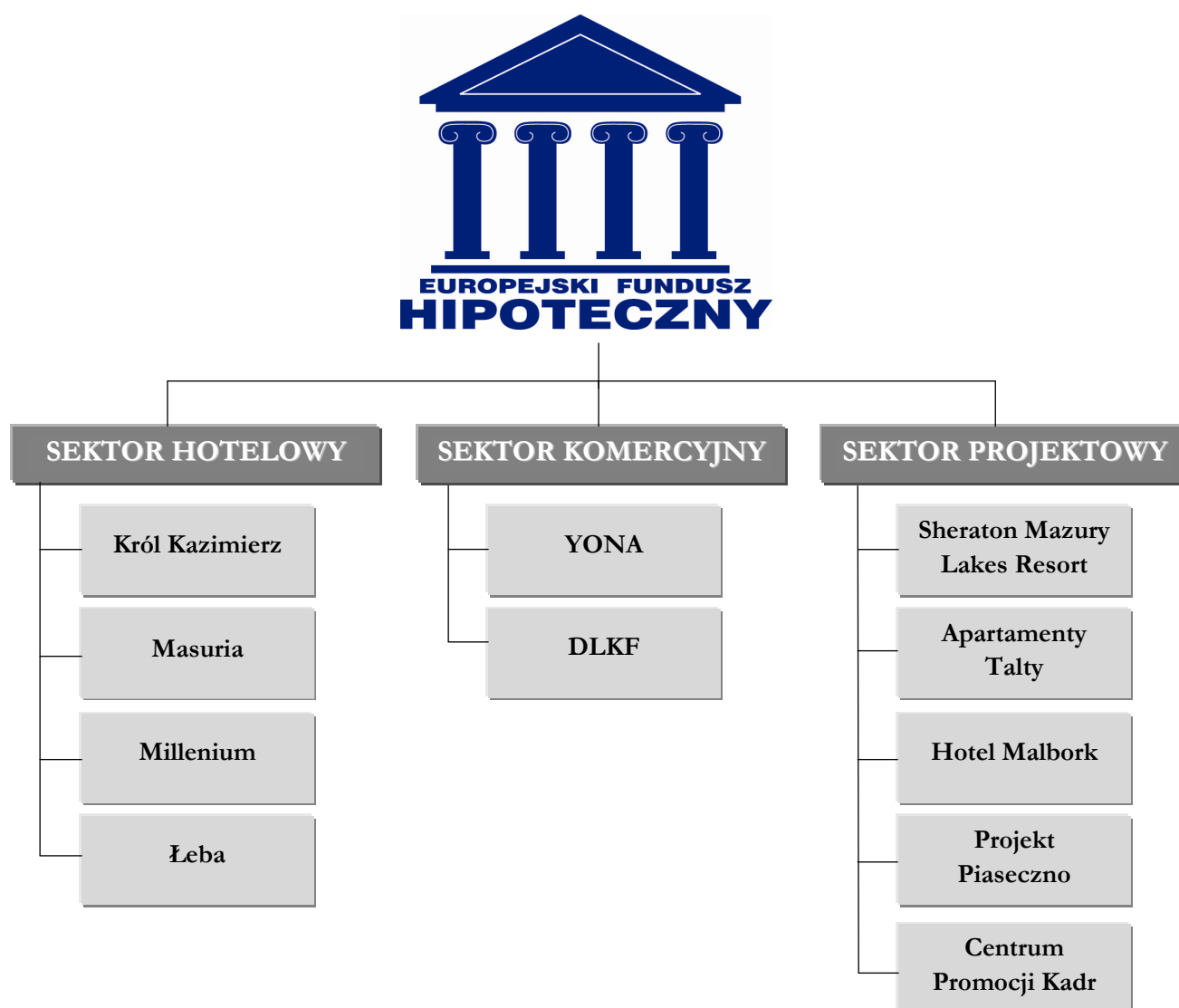
Przeciętna liczba zatrudnionych	30.06.2010	30.06.2009	2010/2009
Ogółem	224	181	24%

3. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Tabela 4: Schemat graficzny Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. <i>stan na dzień 31 sierpnia 2010 roku</i>			
Nazwa spółki	Kapitał zakładowy	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym	% udziału jednostki dominującej na WZ
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:			
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	118.545.148 zł	-	-
PODMIOTY ZALEŻNE:			
EFH – 1 Sp. z o.o.	100.000 zł	100%	100%
EFH – 8 Sp. z o.o.	60.000 zł	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o.o.	2.502.500 zł	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4.590.000 zł	100%	100%
Hotel Millenium Sp. z o.o.	50.000 zł	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	1.300.000 zł	100%	100%
Hotel Malbork Sp. z o.o.	9.645.000 zł	100%	100%
Mazury – Non Stop. Sp. z o.o.	21.209.000 zł	100%	100%
TALTY S.A.	1.000.000 zł	100%	100%
DLKF Sp. z o.o.	6.050.000 zł	100%	100%
YONA Sp. z o.o.	10.600.000 zł	100%	100%
PODMIOTY STOWARZYSZONE:			
EFH Budownictwo S.A.	1.000.000 zł	26,00%	26,00%

Tabela 5: Graficzne przedstawienie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.



3.1. Opis Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta

3.1.1. Spółki podlegające konsolidacji metodą pełną:

a. EFH-1 Sp. z o.o.

EFH-1 Sp. z o.o. powstała w grudniu 2001 roku z kapitałem zakładowym 50.000 zł, objętym w całości przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. Jest to spółka celowa realizująca transakcję opartą na zakupie oraz 10-letniej umowie dzierżawy zwrotnej nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornej przy ul. Głowackiego 3/5 spółce Centrum Promocji Kadr Sp. z o.o. Wartość inwestycji to 16.000.000 zł. Inwestycja została zrealizowana poprzez emisję 10-letnich Obligacji Hipotecznych notowanych na Catalys.

b. EFH-8 Sp. z o.o.

EFH-8 Sp. z o.o. powstała w czerwcu 2006 roku z kapitałem zakładowym 60.000 zł, w całości objętym przez EFH S.A., posiadającą nieruchomość zlokalizowaną w Bochni – Hotel Millenium, która jest dzierżawiona przez Hotel Millenium Sp. z o.o.

c. Masuria Hotel Sp. z o.o.

Spółka pod pierwotną nazwą WARMIA LIVE Sp. z o.o. została zawiązana w czerwcu 2003 roku. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność hotelarska. Podstawowym obiektem, w którym Spółka prowadzi działalność jest Hotel Masuria położony w miejscowości o charakterze rekreacyjnym Worliny, w województwie warmińsko – mazurskim. Hotel dysponuje 150 całorocznymi miejscami noclegowymi w eleganckich pokojach oraz apartamentach, restauracją oraz klubem nocnym. Na skutek przeprowadzonej w 2008 roku rozbudowy hotelu, obiekt dostosowany został do potrzeb wynikających z oczekiwania klientów w zakresie pojemności i funkcjonalności sal konferencyjnych.

d. Łeba Hotel Sp. z o.o.

Łeba Hotel Sp. z o.o. została zawiązana w listopadzie 2006 roku. Podstawowym obiektem działalności jest Hotel Łeba zlokalizowany jest przy ul. Nadmorskiej 9B w Łebie, w bliskim sąsiedztwie plaży. W promieniu ok. 1 km znajdują się hotele (Neptun, Wodnik, Zdrowotel, Eurybia, Chemar 2, Willa Sabbia), pensjonaty oraz kempingi (Marco Polo. Morski nr 21, Leśny nr 51, Chaber, Ambre, Intercamp 84, Filarówka) stanowiące solidną bazę noclegową dla gości odwiedzających Łebę. Hotel Łeba posiada 73 przestronne i komfortowo wyposażone pokoje, w których jednocześnie może gościć 186 osób.

e. Hotel Millenium Sp. z o.o.

Pierwotna nazwa spółki EFH-5 Sp. z o.o., która powstała w listopadzie 2004 roku. Obecnie przedmiotem działalności Spółki jest działalność hotelarska. Spółka Hotel Millenium Sp. z o.o. jest dzierżawcą nieruchomości obiektu hotelowego w Bochni. Hotel mieści się w budynku hotelowo – szkoleniowym, rozbudowanym i zmodernizowanym w latach 1999-2000, charakteryzującym się wysoką klasą wykończenia, oferującym 102 komfortowe pokoje oraz 9 sal konferencyjnych, basen, fitness, siłownia, nowoczesne Wellness & SPA o bardzo wysokim standardzie, powstałe w wyniku rozbudowy Hotelu. Jest to bardzo popularna lokalizacja organizacji szkoleń dla firm z Krakowa i okolic.

f. Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.

Spółka powstała w grudniu 2003 roku pod pierwotną nazwą Alliance – Holding Sp. z o.o. Podstawowym obiektem, w którym Spółka prowadzi działalność operacyjną jest Hotel Król Kazimierz w Kazimierzu Dolnym nad Wisłą, który zbudowany został w 2006 roku. Hotel oferuje 230 miejsc noclegowych w 115 pokojach, sale konferencyjne na łącznie 800 osób oraz usługi związane z rekreacją i SPA. Hotel dysponuje także restauracją oraz klubem nocnym.

g. Hotel Malbork Sp. z o.o.

Spółka pod pierwotną nazwą EFH-9 Sp. z o.o. została zawiązana w sierpniu 2006. W budynku zaprojektowano 175 pokoi hotelowych oraz pomieszczenia handlowe, sale konferencyjne, SPA, kawiarnię, bar i basen. Projekt zakłada 20 miejsc parkingowych naziemnych oraz 140 w pomieszczeniach podziemnych.

h. Mazury – Non Stop Sp. z o.o.

Mazury – Non Stop Sp. z o.o. powstała w grudniu 2007 roku z kapitałem zakładowym w wysokości 16.330.000 zł. W listopadzie 2008 roku na wniosek Spółki, Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego wydał promesę o zakwalifikowaniu hotelu do kategorii pięciogwiazdkowej. Hotel będzie posiadał 283 klucze, 2.200 m² powierzchni konferencyjnej, basen kryty, SPA, centrum rekreacyjne, 2 restauracje, kawiarnie i inne obiekty.

i. TALTY S.A.

Spółka celowa z kapitałem zakładowym w wysokości 1.000.000 zł, w całości objętym przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. TALTY S.A., to spółka będąca właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Tałty koło Mikołajek (sąsiadującej z nieruchomością należącą do Mazury – Non Stop Sp. z o.o.), na której planowana jest budowa kompleksu apartamentów wakacyjnych. Teren inwestycyjny będący w posiadaniu Spółki stanowi aktywo komplementarne w relacji do prowadzonego przez Emitenta projektu budowy centrum konferencyjno – hotelowego Sheraton Mazury Lakes Resort.

j. DLKF Sp. z o.o.

Spółka celowa nabyta przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w listopadzie 2009 roku. Spółka DLKF Sp. z o.o. prowadzi działalność polegającą na obsłudze i wynajmie nieruchomości na własny rachunek. Spółka DLKF Sp. z o.o. jest właścicielem budynku biurowego przy ul. Wiertniczej 107, prowadzącej działalność wynajmu i obsługi nieruchomości głównie dla spółek Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

k. YONA Sp. z o.o.

Spółka celowa nabyta przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w styczniu 2010 roku. Spółka YONA Sp. z o.o. prowadzi działalność polegającą na obsłudze i wynajmie nieruchomości na własny rachunek. Jest właścicielem budynku biurowego przy ul. Wyczółki 71 o powierzchni użytkowej 2841 m². Budynek składa się z czterech kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej.

3.1.2. Spółki podlegające konsolidacji metodą praw własności:

a. EFH Budownictwo S.A.

EFH Budownictwo S.A. została zawiązana w grudniu 2007 roku z kapitałem zakładowym w wysokości 500.000 zł. W czerwcu 2008 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 1.000.000 zł. Celem zawiązania spółki akcyjnej było zarządzanie i realizowanie inwestycji budowlanych. Działalność Spółki polega na zastępstwie inwestorskim w projektach budowy hoteli.

3.2. Skutki zmian w strukturze Grupy Kapitałowej w I półroczu 2010 roku

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport, tj. od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 30 czerwca 2010 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały miejsce następujące zmiany, dokonane na skutek zawarcia umów sprzedaży udziałów:

a. Nabycie udziałów spółki YONA Sp. z o.o.:

W dniu 14 stycznia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki YONA Sp. z o.o. Przedmiotem zawartej umowy jest nabycie 21.200 równych i niepodzielnych udziałów, o wartości nominalnej 500,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 10.600.000 zł. Nabyte udziały stanowią 100% kapitału zakładowego spółki YONA Sp. z o.o. i uprawniają do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników YONA Sp. z o.o. (o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 4/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku).

b. Sprzedaż udziałów spółki EFH&HOTELS Sp. z o.o.:

W dniu 18 lutego 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki EFH&HOTELS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem zawartej umowy jest zbycie 1.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego EFH&HOTELS Sp. z o.o. i uprawniających do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki EFH&HOTELS Sp. z o.o.

c. Sprzedaż udziałów spółki Zakopane Leasing Sp. z o.o.:

W dniu 18 lutego 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki Zakopane Leasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem zawartej umowy jest zbycie 8.200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 410.000 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego Zakopane Leasing Sp. z o.o. i uprawniających do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki Zakopane Leasing Sp. z o.o.

d. Sprzedaż udziałów spółki stowarzyszonej Forten Sp. z o.o.:

W dniu 29 marca 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży posiadanych 66 udziałów o wartości nominalnej 500,00 złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 33.000,00 złotych, w spółce pod firmą FORTEN Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000167757.

4. INFORMACJE DODATKOWE

4.1. Zasady sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., w której podmiotem dominującym jest Europejski Fundusz Hipoteczny S.A., zobowiązana jest sporządzać Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską, mającymi zastosowanie do półrocznej sprawozdawczości finansowej. Półroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. za pierwsze półrocze 2010 roku sporządzone zostało zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Prezentacja danych Emitenta za pierwsze półrocze 2010 roku jest zgodna z zasadami rachunkowości stosowanymi w roku 2009. W I półroczu 2010 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do stosowanych w opublikowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2009 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2010 roku zaprezentowane zostało przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. oraz wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

4.2. Objasnienia dotyczące sezonowości

Hotele wchodzące w skład portfolio Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. obarczają swoją działalność operacyjną o czynnik sezonowości. Jest on zjawiskiem niekorzystnym i wymuszającym prowadzenie bardzo elastycznej polityki cenowej. Zmienność popytu wymaga również innowacyjnego podejścia zarówno do marketingu i planowania marży usług. Zarówno Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. jak i spółki Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. starają się niwelować wpływ sezonowości wprowadzając do sprzedaży promocyjne oferty skoncentrowane na usługach konferencyjno – hotelowych, SPA oraz innych usługach w większym stopniu niezależnych od pogody.

4.3. Podstawowe ryzyka i zagrożenia oraz perspektywy zmian

4.3.1. Czynniki zewnętrzne

a. *Ryzyko niestabilności rynku inwestycyjnego:*

Akwizycje i inwestycje, które mogą mieć miejsce w przyszłości niosą ryzyko powstania strat operacyjnych, wymagają znacznych zasobów finansowych. Zakładana oczekiwana stopa zwrotu inwestycji w przyszłości różni się zwykle od stopy oczekiwanej. Ze względu na występowanie czynników makroekonomicznych, niezależnych od Spółki wyeliminowanie tego ryzyka nie jest w pełni możliwe.

b. Ryzyko operacyjne:

W segmencie usług hotelowych Grupa jest narażona na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, konkurencja czy też rotacja wykwalifikowanego personelu. Również spółki z grupy Emitenta narażone są na zmiany stóp procentowanych które mogą skutkować zwiększeniem się kosztów finansowych a co za tym idzie obniżeniem wyniku finansowego.

c. Ryzyko trudności w prowadzeniu nowych inwestycji:

Trudności rynku finansowania zewnętrznego w roku 2009, pozyskania współinwestorów w przypadku dużych inwestycji mogą hamować ich realizację, co przedkłada się na wyniki finansowe a tym samym na brak możliwości wykorzystania perspektywy rozwoju. Emitent celem zniwelowania tego ryzyka prowadzi aktywną działalność pozyskania nowych form finansowania i pozyskiwania inwestorów.

d. Ryzyko kursu walutowego:

Znaczący dla strumienia przychodów usług hotelowych jest kurs euro/złoty. Osłabienie złotego sprawia, że poprawia się atrakcyjność bazy hotelowej w Polsce dla turysty zagranicznego. Niemniej jednak wahania kursów walutowych względem złotego mogą mieć także negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, osiągane wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju spółek należących do Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

4.3.2. Czynniki wewnętrzne

a. Program inwestycji Grupy Kapitałowej:

W okresie pierwszego półrocza 2010 roku została uplasowana emisja 34.000.000 warrantów subskrypcyjnych serii A oraz dokonano warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 68.000.000 zł poprzez emisję nie więcej niż 34.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J. Sąd dokonał rejestracji podwyższenia, o czym Emitent informował w raporcie 22/2010 z dnia 25 lutego 2010 roku. Akcje serii J zostały dopuszczone do obrotu giełdowego o czym Emitent informował w raporcie bieżącym z dnia 11 marca 2010 roku - raport bieżący nr 26/2010 z dnia 11 marca 2010 roku. Pozyskanie dla Spółki dodatkowych środków obrotowych było czynnikiem niezwykle istotnym. Pozwoliło dokonać redukcji zobowiązań krótkoterminowych, jak również umożliwiło pozyskanie aktywów finansowych generujących dodatni cash flow.

b. Polityka Spółki w zakresie relacji inwestorskich:

Akcjonariuszami Spółki są polscy inwestorzy instytucjonalni oraz polscy inwestorzy indywidualni, dlatego Spółka prowadzi aktywne działania informacyjne w Polsce. W Biurze Zarządu organizowane są spotkania indywidualne. Zarząd Spółki udziela komentarzy i odpowiada na pytania inwestorów podczas telekonferencji organizowanych po publikacji wyników kwartalnych. Wszystkie dane finansowe i informacje publikowane przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dostępne są na stronach internetowych Emitenta po adresem: www.efh.com.pl. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. odznacza się dużą identyfikacją marki na rynku, a wizerunek Spółki w oczach inwestorów i klientów zyskuje i umacnia się obraz Spółki solidnej i godnej zaufania.

Od stycznia bieżącego roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. uplasował 68 mln zł w ramach emisji kapitału warunkowego. Na dzień publikacji raportu Emitent zamierza uplasować do końca 2010 kolejną emisję w ramach kapitału docelowego na kwotę 88,9 mln zł (raport bieżący nr 32/2010 z dnia 7 kwietnia 2010 roku) łączny kapitał Spółki do końca 2010 będzie więc wynosił 207 mln zł.

4.3.3. Perspektywy Grupy Kapitałowej

Cele strategiczne to wzrost wartości Spółki, wzrost notowań walorów EFH SA na GPW i w konsekwencji wypracowanie jak najwyższego zysku na akcję. Uplasowana w I kwartale br. emisja akcji w ramach kapitału warunkowego w kwocie 68 mln zł pozwoliła zredukować zadłużenie krótkoterminowe, jak również selektywnie zainwestować gotówkę w aktywa gwarantujące rozwój Grupy. Ten kierunek celów emisyjnych zamierzamy utrzymać dla zaplanowanej na III/IV kwartał br. roku nowej emisji w ramach kapitału docelowego w maksymalnej wielkości 88,9 mln zł.

4.4. Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej**4.4.1. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych:**

2010 rok to dla Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. okres działań mających na celu odwrócenie dotychczasowych negatywnych tendencji w kształtowaniu się wyniku finansowego zarówno na poziomie jednostkowym jak i całej Grupy Kapitałowej. Efekty powyższych zamierzeń widoczne po pierwszym półroczu 2010 roku.

4.4.2. Rachunek zysków i strat:

Widoczny wzrost przychodów ze sprzedaży w odniesieniu do badanego okresu roku poprzedniego bo o 47% nastąpił na skutek między innymi włączenia do konsolidacji zakupionej w styczniu spółki Yona Sp. z o.o. i jej przychodów generowany o stały długoletni kontrakt dzierżawy biurowca a także na skutek włączenia do konsolidacji Hotelu Millenium oraz centralizacji sprzedaży usług hotelowych.

Wynik EBITDA był dodatni i wyniósł na koniec badanego okresu 13 677 tys. złotych. Również marża EBITDA jest na wyższym poziomie wynoszącym 51% podczas gdy analogicznym okresie roku poprzedniego wynosiła 30,3%. Poprawa marży EBITDA jest wynikiem zmniejszenia dynamiki wzrostu kosztów w odniesieniu do wzrostu przychodów ze sprzedaży. Widoczny spadek udziału kosztów w generowanych przychodach ze sprzedaży tj. o 21pp oznacza konsekwentną ich optymalizację.

<i>dane w tys. zł</i>	I H 2010	I H 2009	Zmiana %
Przychody GRUPA	26 530	18 050	47%
koszty działalności operacyjnej bez amortyzacji	12 853	12 567	2%
<i>udział kosztów operacyjnych w przychodach</i>	48%	70%	-21%
EBIDTA	13 677	5 483	149%
amortyzacja	4 699	3 679	28%
Zysk (strata) sprzedaży	8 978	1 804	n/d
Pozostałe przychody operacyjne	2 453	411	497%
Pozostałe koszty operacyjne	930	843	10%
EBIT -Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 501	1 372	665%
Przychody finansowe	620	352	76%
Koszty finansowe	7 130	17 761	-60%
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	3 991	(16 037)	n/d
wynik zdarzeń nadzwyczajnych	62		
Zysk (strata) brutto	4 053	(16 037)	n/d
Podatek dochodowy	704	296	138%
Zysk (strata) netto	3 336	(16 327)	n/d
MARŻA EBIT'(EBIT'/PRZYCHODY)	40%	8%	32pp
EBITDA	13 677	5 483	149%
MARŻA EBITDA(EBITDA/PRZYCHODY)	51,6%	30,4%	21pp

Grupa Emitenta w pierwszym półroczu 2010 roku odnotowała EBIT' na poziomie 10 501 tys. zł, natomiast w pierwszym półroczu 2009 wyniósł 1 372 tys. zł. W pierwszym półroczu 2010 roku Grupa Emitenta osiągnęła zysk netto w wysokości 3 336 tys. zł. W ubiegłorocznej stracie spowodowanej reklasyfikacją pakietu akcji EFH Żurawie Wieżowe S.A. (GASTEL Żurawie Wieżowe S.A.- następca prawny) do wartości rynkowej. (Na dzień sporządzenia raportu spółka nie posiada akcji EFH- ŻW S.A.).

Na wygenerowany zysk netto na poziomie Grupy Kapitałowej Emitenta złożyły się następujące czynniki:

1. Wynik na poziomie jednostkowego sprawozdania Emitenta,
2. Wyniki Spółek z Grupy Emitenta,
3. Koszty finansowe (dot. obsługi: kredyty, obligacje),
4. Wyceny pozostałych aktywów finansowych do wartości godziwej.

4.4.3. Bilans:*a. Aktywa:*

Rzeczowe aktywa trwałe to zasadniczy element struktury aktywów, na który składają się budynki hotelowe, grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów, a także posiadany przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. majątek ruchomy. Wzrost aktów w Grupie o 36% wynika z zakupu przez EFH S.A. 100% udziałów w spółce YONA Sp. z o.o., jak również nieruchomości w Piasecznie oraz nabycia scentralizowanego projektu zaawansowanych technik sprzedaży i marketingu – cel projektu budowa centralnej akwizycji sprzedaży długoterminowych usług hotelowych.

W ramach aktywów trwałych istotny spadek zanotowały należności długoterminowe, na który składało się przede wszystkim rozwiązanie umowy leasingu obiektu hotelowego położonego w Bochni, Hotelu Millenium przy jednoczesnym zwiększeniu pozycji rzeczowych aktywów trwałych poprzez nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

AKTYWA	stan na 30.06.2010	stan na 30.06.2009	Zmiana %
Aktywa trwałe	315 995	232 657	36%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>92%</i>	<i>88%</i>	<i>4pp</i>
Wartości niematerialne i prawne	38 613	11 033	250%
Rzeczowe aktywa trwałe	254 452	186 860	36%
Należności długoterminowe	18 720	33 892	-45%
Inwestycje długoterminowe	1 835	75	2347%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 375	797	198%
Aktywa obrotowe	27 037	30 871	-12%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>8%</i>	<i>12%</i>	<i>4pp</i>
Zapasy	815	497	64%
Należności krótkoterminowe	18 943	16 740	13%
Inwestycje krótkoterminowe	6 086	12 220	-50%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 193	1 414	-16%
A k t y w a r a z e m	343 032	263 528	30%

b. Pasywa:

W styczniu bieżącego roku, jak Emitent informował w sprawozdaniu za I kwartał 2010 roku została uplasowana emisja w ramach kapitału warunkowego w kwocie 68 000 tys. zł. W odniesieniu do powyższego wzrósł kapitał zakładowy Spółki. Ze środków uzyskanych z emisji Emitent zgasił część zobowiązań krótkoterminowych jak również dokonał inwestycji w rentowne aktywa długoterminowe.

Wzrost po pierwszym półroczu 2010 roku zobowiązań krótko i długo terminowych spowodowany jest włączeniem do konsolidacji Spółki Yona Sp. z o.o., oraz emisją obligacji serii M (w dniu 10 marca 2010 roku Zarząd Emitenta podjął Uchwałę o emisji długoterminowych obligacji serii M o łącznym nominalnej emisji 5.000.000 zł. z terminem wykupu przypadającym na 11 marca 2011 roku).

PASYWA	stan na 30.06.2010	stan na 30.06.2009	Zmiana %
Kapitał własny	127 890	68 825	86%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>37%</i>	<i>26%</i>	<i>11pp</i>
Kapitał zakładowy	118 545	50 545	135%
Kapitał zapasowy	21 863	26 617	-18%
Pozostałe kapitały rezerwowe	612	1 863	-67%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-16 224	6 127	n/d
Zysk (strata) netto	3 093	-16 327	n/d
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	215 142		
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>63%</i>	<i>194 703</i>	<i>10%</i>
Rezerwy na zobowiązania	6 434	74%	11pp
Zobowiązania długoterminowe	136 715	8 382	-23%
Zobowiązania krótkoterminowe	70 916	123 043	11%
Rozliczenia międzyokresowe	1 077	62 567	13%
P a s y w a r a z e m	343 032	711	52%

4.5. Zarządzanie ryzykiem

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych oraz raportów okresowych, które przygotowywane są w oparciu o zasady zawarte w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych oraz raportach okresowych.

Jednym z podstawowych elementów kontroli jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest ich weryfikacja przez niezależnego audytora. Na mocy Statutu Spółki wyboru niezależnego audytora dokonuje Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Zgodnie z Ustawą o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. pełni również funkcje Komitetu Audytu.

4.6. Stanowisko zarządu odnośnie publikowanych prognoz

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie publikował prognoz s wyników finansowych na 2010 rok.

4.7. Wypłacone dywidendy z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe akcje

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem półrocznym za I półrocze 2010 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie dokonała ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

4.8. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności

Całość przychodów Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osiąga na rynku polskim. Struktura przychodów Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., z racji prowadzonej działalności, jest rozproszona na wielu odbiorców. Struktura dostawców także jest rozproszona na wiele podmiotów, z których żaden tak jak w przypadku odbiorców nie przekracza 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

4.9. Emisje, wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych

4.9.1. Wykup obligacji serii K:

W dniu 29 stycznia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał spłaty obligacji zwykłych na okaziciela serii K, przydzielonych przez Emitenta w dniu 29 lipca 2009 roku. Łączna wartość wykupu nominalu obligacji serii K to 2.000.000 zł.

4.9.2. Wykup obligacji serii H:

W dniu 29 stycznia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał 55% wykupu obligacji zwykłych na okaziciela serii H, przydzielonych przez Emitenta w dniu 29 lipca 2009 roku. Łączna wartość wykupu nominalu obligacji serii K to 2.500.000 zł. Pozostała kwota nominalu w kwocie 2.000.000 zł przypada na 20 kwietnia 2012 roku.

4.9.3. Wykup obligacji serii I:

W dniu 26 lutego 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał pozostałego do wykupu nominalu obligacji zwykłych serii I, o wartości pierwotnej emisji 10.000.000 zł.

4.9.4. Emisja obligacji serii M:

W dniu 10 marca 2010 roku Zarząd Emitenta podjął Uchwałę o emisji długoterminowych obligacji serii M o łącznym nominalnej emisji 5.000.000 zł z terminem wykupu przypadającym na 11 marca 2011 roku.

4.10. Sprawy sporne

Na dzień 30 czerwca 2010 roku pojedyncza ani łączna wartość toczących się postępowań przed sądami, organami właściwymi dla postępowań arbitrażowych oraz organami administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta ani jego spółek zależnych nie stanowiła kwoty co najmniej 10% kapitałów własnych Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

4.11. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje zawarte w I półroczu 2010 roku przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta miały charakter typowy i rutynowy, zawierane były na warunkach rynkowych, a ich charakter oraz warunki wynikały z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej.

4.12. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego tj. od dnia 31 grudnia 2009 roku nie miały miejsca jakiegokolwiek zmiany zobowiązań warunkowych oraz aktywów warunkowych.

4.13. Udzielenie poręczeń kredytu lub pożyczki

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie tj. od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 30 czerwca 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. ani żadna jednostka od niego zależna nie udzieliła poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu o wartości stanowiącej co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

4.14. Informacje o istotnych zdarzeniach po okresie sprawozdawczym

W dniu 14 lipca 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał częściowej spłaty nominalu obligacji serii J. Obligacje serii J zostały wyemitowane na podstawie Uchwały nr 3 Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z dnia 25 czerwca 2009 roku oraz przepisów prawa wskazanych w treści Propozycji nabycia. W dniu 14 lipca 2009 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał przydziału 1.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 10.000,00 zł, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł.

W dniu 28 lipca 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży helikoptera Bell Longlanger III B206L3.

W dniu 31 lipca 2010 roku Łeba Hotel Sp. z o.o. dokonała częściowej wcześniejszej spłaty kredytu w wysokości 3.500.000,00 złotych.

4.15. Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej

W okresie pierwszego półrocza 2010 roku została uplasowana emisja 34.000.000 warrantów subskrypcyjnych serii A oraz dokonano warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 68.000.000 zł poprzez emisję nie więcej niż 34.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J. Sąd dokonał rejestracji podwyższenia, o czym Emitent informował w raporcie 22/2010 z dnia 25 lutego 2010 roku. Akcje serii J zostały dopuszczone do obrotu giełdowego o czym Emitent informował w raporcie bieżącym z dnia 11 marca 2010 roku - raport bieżący nr 26/2010 z dnia 11 marca 2010 roku. Pozyskanie dla Spółki dodatkowych środków obrotowych było czynnikiem niezwykle istotnym. Pozwoliło dokonać redukcji zobowiązań krótkoterminowych, jak również umożliwiło pozyskanie aktywów finansowych generujących dodatni cash flow.

W dniu 11 stycznia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy Energetycznej w Piasecznie. Zgodnie z postanowieniami podpisanej umowy Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nabył nieruchomość stanowiącą działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi 24/1 oraz 21/5 o łącznym obszarze 3.000 m².

W dniu 7 kwietnia 2010 roku na podstawie Uchwały nr 1 i nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki została dokonana zmiana w Statucie Spółki Emitenta polegająca na udzieleniu upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 88.908.861 zł (słownie: osiemdziesiąt osiem milionów dziewięćset osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden złotych) w ramach kapitału docelowego.

W dniu 21 kwietnia 2010 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował nową wysokość emisji w ramach kapitału docelowego w kwocie 88.908.861 zł.

4.16. Czynniki wpływające na wyniki w perspektywie kolejnego półrocza

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. do najważniejszych czynników, które mają i mogą skutkować na osiągane wyniki zalicza: uplasowanie emisji akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w ramach kapitału docelowego, sezonowość sprzedaży produktów hotelowych w szczególności tych zlokalizowanych w kurortach wypoczynkowych jak Łeba czy Ostróda oraz dalsze umacnianie się waluty EURO oraz stan zaawansowania realizacji inwestycji ogólnokrajowych w zakresie przygotowań do EURO 2010.

Zgodnie z prognozowanym na ten rok wzrostem polskiego PKB na poziomie 2,7% Emitent w kolejnych kwartałach oczekuje ożywienia w branży turystycznej i nieruchomości przekładającego się na kilkuprocentowe zwiększenie budżetów klientów grupowych hoteli oraz związane z tym wydatki. Jednakże w kontekście możliwych zakupów nieruchomości przez Emitenta w związku z utrzymującą niską podażą pieniądza nie należy spodziewać się wzrostu cen nieruchomości, a co najwyżej zahamowania spadków. To powinno pozwolić Emitentowi na dalsze poszukiwanie okazji inwestycyjnych i rozbudowę własnego portfolio.

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. niniejszym oświadcza, iż:

- zgodnie z jego najlepszą wiedzą, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oraz śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oraz zawarte w tych sprawozdaniach dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską wydanymi obowiązującymi na dzień sporządzenia niniejszych sprawozdań finansowych oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. i Spółki. Sprawozdanie z działalności Grupy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka;

- Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oraz śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami i norami zawodowymi.

Warszawa, dnia 9 września 2010 roku

Riad Bekkar
Prezes Zarządu

Izabela Gałązka
Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Kuflński
Wiceprezes Zarządu

Marcin Podobas
Wiceprezes Zarządu