

GRUPA KAPITAŁOWA

EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

na dzień i za okres trzech miesięcy, zakończony 31 grudnia 2010 roku

Warszawa, 1 marca 2011 roku

SPIS TREŚCI

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

- 1.1 Wybrane dane dotyczące skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 1.2 Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego

2. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- 2.1 Skonsolidowany Bilans
- 2.2 Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat
- 2.3 Zestawienie Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym
- 2.4 Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

3. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU DOMINUJĄCEGO

- 3.1 Informacje ogólne
- 3.2 Struktura organizacyjna
- 3.3 Zarząd i Rada Nadzorcza
- 3.4 Skład Akcjonariatu

4. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

- 4.1 Opis spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta
- 4.2 Skutki zmian w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta w IV kwartale 2010 roku

5. INFORMACJE DODATKOWE

- 5.1 Informacje wstępne do raportu kwartalnego
- 5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego
- 5.3 Objasnienia dotyczące sezonowości działalności Grupy Kapitałowej
- 5.4 Rodzaje oraz kwoty zmian wartości szacunkowych
- 5.5 Emisje, wykupy i spłaty dłużnych papierów wartościowych
- 5.6 Wyplacone dywidendy z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe akcje
- 5.7 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności
- 5.8 Istotne zdarzenia po okresie sprawozdawczym
- 5.9 Zmiany w strukturze zobowiązań warunkowych i pozabilansowych
- 5.10 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta
- 5.11 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe
- 5.12 Stanowisko Zarządu odnośnie prognoz wyników na dany rok
- 5.13 Sprawy sporne
- 5.14 Transakcje z podmiotami powiązanymi
- 5.15 Udzielenie poręczeń kredytu lub pożyczki
- 5.16 Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej
- 5.17 Czynniki wpływające na wyniki kolejnego sprawozdania śródrocznego

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

1.1 Wybrane dane dotyczące skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	od 01.01.2010 do 31.12.2010	od 01.01.2009 do 31.12.2009	od 01.01.2010 do 31.12.2010	od 01.01.2009 do 31.12.2009
Przychody netto ze sprzedaży	50 409	35 076	12588	8081
Przychody ogółem	62 125	38 327	15514	8830
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 729	629	5426	145
Zysk (strata) brutto	8 783	-25 050	2193	-5771
Zysk (strata) netto	7 011	-22 554	1751	-5196
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/EUR)	0,05	-0,89	0,01	-0,21
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 522	6801	630	1567
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-90 035	19 375	-22 484	4464
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	112 444	-24 696	28080	-5690
Przepływy netto, razem	24 931	1 480	6226	341
	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009
Aktywa razem	391 084	252 907	97664	61562
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	181 532	190 291	45333	46320
Zobowiązania długoterminowe	139 055	124 836	34726	30387
Zobowiązania krótkoterminowe	33 811	59350	8443	14447
Kapitał własny	209552	62616	52330	15242
Kapitał zakładowy	146 600	50545	36610	12303
Liczba akcji (w szt.)	146 600 000	25272574	146600000	25272574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,43	2,48	0,6	0,6

1.2 Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego:

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	od 01.01.2010 do 31.12.2010	od 01.01.2009 do 31.12.2009	od 01.01.2010 do 31.12.2010	od 01.01.2009 do 31.12.2009
Przychody netto ze sprzedaży	14623	7948	3 652	1831
Przychody ogółem	21 485	13463	5 365	3102
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 938	-1238	2 981	-285
Zysk (strata) brutto	9 051	-17949	2 260	-4135
Zysk (strata) netto	8 667	-15384	2 164	-3544
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/EUR)	0,06	-0,61	0,02	-0,14
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 095	-5856	3 020	-1349
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-106 623	16803	-26626	3871
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	114 322	-10594	28 549	-244
Przepływy netto, razem	19 794	353	4943	81
	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009
Aktywa razem	293510	159514	74113	38828
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	78999	94981	19948	23120
Zobowiązania długoterminowe	45043	46245	11374	11257
Zobowiązania krótkoterminowe	31842	47527	8040	11569
Kapitał własny	214511	64533	54165	15708
Kapitał zakładowy	146600	50545	37017	12303
Liczba akcji (w szt.)	146600000	25272574	37017398	25272574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,46	2,55	0,37	0,62

2. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 Skonsolidowany Bilans Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

AKTYWA	stan na dzień 31.12.2010 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 30.09.2010 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 31.12.2009 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 30.09.2009 <i>w tys. zł</i>
A. Aktywa trwałe	313882	311603	241660	237542
I. Wartości niematerialne i prawne	49123	38272	12639	11019
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0		0
2. Wartość firmy	34292	34292	12604	10971
3. Inne wartości niematerialne i prawne	14831	3980	35	48
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0		0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	241331	250534	206652	187478
1. Środki trwałe	217279	217446	183612	164834
a. Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania)	73096	73052	62997	66297
b. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	135364	136435	116119	93554
c. Urządzenia techniczne i maszyny	6304	5213	406	487
d. Środki transportu	1154	1177	3450	3723
e. Inne środki trwałe	1361	1569	640	773
2. Środki trwałe w budowie	23339	23303	22420	22037
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	713	9785	620	607
III. Należności długoterminowe	18920	18720	18971	34497
1. Od jednostek powiązanych	0	0		0
2. Od pozostałych jednostek	18920	18720	18971	34497
IV. Inwestycje długoterminowe	2422	1775	1024	3661
1. Nieruchomości	0	0		0
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0		0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	2422	1773	19	3
a) w jednostkach powiązanych	2339	1770	16	0
- udziały lub akcje	0	213	16	0
- inne papiery wartościowe	0	0		0
- udzielone pożyczki	0	1		0
-inne długoterminowe aktywa finansowe	2339	1556		
b) w pozostałych jednostkach	83	3	3	3
- udziały lub akcje	3	3	3	3
- inne papiery wartościowe	0	0		0
- udzielone pożyczki	0	0		0
-inne długoterminowe aktywa finansowe	80	0		0
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	2	1005	3658
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2086	2302	2374	887
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	896	1051	1042	880
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1190	1251	1332	7

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.*Skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2010 roku*

B. Aktywa obrotowe	77202	37298	11247	13540
I. Zapasy	904	854	467	434
1. Materiały	537	512	403	396
2. Półprodukty i produkty w toku	0	0		0
3. Produkty gotowe	0	0		0
4. Towary	344	342	52	13
5. Zaliczki na poczet dostaw	23	0	12	25
II. Należności krótkoterminowe	19956	22880	6096	9656
1. Od jednostek powiązanych	54	108	48	825
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5	1	0	104
- do 12 miesięcy	5	1	0	104
- powyżej 12 miesięcy	0	0		0
b) inne	49	107	48	721
2. Od pozostałych jednostek	19902	22772	6048	8831
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	16446	21130	4277	6166
- do 12 miesięcy	16446	21130	4 277	6166
- powyżej 12 miesięcy	0	0		0
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ.	1290	1120	1014	1488
c) inne	2166	522	748	1167
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0	9	10
III. Inwestycje krótkoterminowe	55027	4709	2767	2040
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	55027	4709	2767	2040
a) w jednostkach powiązanych	1025	997	0	0
- udziały lub akcje	0	0		0
- inne papiery wartościowe	0	0		0
- udzielone pożyczki	1025	997		0
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0		0
b) w pozostałych jednostkach	26509	52	206	0
- udziały lub akcje	0	0	206	0
- inne papiery wartościowe	26509	0		0
- udzielone pożyczki	0	52		0
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0		0
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	27493	3660	2561	2040
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	27492	3660	2 561	2040
- inne środki pieniężne	1	0		0,445
- inne aktywa pieniężne	0	0		0
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0		0
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1315	8855	1917	1410
A k t y w a r a z e m	391084	348901	252907	251082

PASYWA	stan na dzień 31.12.2010 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 30.09.2010 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 31.12.2009 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 30.09.2009 <i>w tys. zł</i>
I. Kapitał własny	209552	130125	62616	69682
1. Kapitał zakładowy	146600	118545	50545	50545
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	0	0		0
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	0	0		0
4. Kapitał zapasowy	72888	21876	26423	26617
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0		0
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	612	612	1871	1871
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-17559	-17420	6331	6138
8. Zysk (strata) netto	7011	6512	-22554	-15489
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku (wielkość ujemna)	0	0		0
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	181532	218776	190291	181400
1. Rezerwy na zobowiązania	6923	7199	5702	6297
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5524	5429	5222	5735
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	53	53	0	0
a) długoterminowa	0	0		0
b) krótkoterminowa	53	53		0
1.3. Pozostałe rezerwy	1346	1717	480	562
a) długoterminowe	1	1		0
b) krótkoterminowe	1345	1716	480	562
2. Zobowiązania długoterminowe	139055	139507	124836	121256
2.1. Wobec jednostek powiązanych	0	0		0
2.2. Wobec pozostałych jednostek	139055	139507	124836	121256
3. Zobowiązania krótkoterminowe	33811	70206	59350	53449
3.1. Wobec jednostek powiązanych	3	31	12	2703
3.2. Wobec pozostałych jednostek	33808	70175	59338	50746
3.3. Fundusze specjalne	0	0		0,48825
4. Rozliczenia międzyokresowe	1743	1864	403	398
4.1. Ujemna wartość firmy	818	854		0
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	925	1010	403	398
a) długoterminowe	367	367	381	381
b) krótkoterminowe	558	643	22	17
P a s y w a r a z e m	391084	348901	252907	251082

Wartość księgowa	209552	130125	62616	69682
Liczba akcji (w szt.)	146600000	59272574	25272574	25272574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,43	2,2	2,48	2,76
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	152271298	64943872	31046219	31046219
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,38	2	2,02	2,24

2.2 Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		IV Q 2010 od 01.10.2010 do 31.12.2010 w tys. zł	I-IV Q 2010 od 01.01.2010 do 31.12.2010 w tys. zł	IV Q 2009 od 01.10.2009 do 31.12.2009 w tys. zł	I-IV Q 2009 od 01.01.2009 do 31.12.2009 w tys. zł
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	10 623	50409	7 553	35076
-	od jednostek powiązanych	-12	6	0	3860
I	Przychody ze sprzedaży produktów	10588	49923	7 412	34620
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	35	486	141	456
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	8 595	31549	7 078	25759
I	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	8565	31412	7 047	25652
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	30	137	31	107
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	2 028	18860	475	9317
D	Koszty ogólnego zarządu	625	4094	1 486	7564
E	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D)	1 403	14766	-1 011	1753
F	Pozostałe przychody operacyjne	2 519	9712	431	904
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-114	352	8	187
II	Dotacje	20	27	0	
III	Inne przychody operacyjne	2613	9333	422	717
G	Pozostałe koszty operacyjne	242	2749	631	2028
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	9	39	450
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	151	151	0	
III	Inne koszty operacyjne	91	2589	593	1578
H	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+F-G)	3 680	21729	-1 212	629
I	Przychody finansowe	1 322	2004	1 334	2347
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0	0	0	
-	od jednostek powiązanych	0	0	0	
II	Odsetki, w tym	166	355	-4	28
-	od jednostek powiązanych	26	144	-17	5
III	Zysk ze zbycia inwestycji	1157	1649	1 221	2165
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	
V	Inne	-1	0	117	154
J	Koszty finansowe	3 509	15088	7 831	28026
I	Odsetki, w tym	3452	14529	3 365	12541
-	dla jednostek powiązanych	-3	0	51	56
II	Strata ze zbycia inwestycji	0	0	1 732	2207
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	2 676	12455
IV	Inne	57	559	57	823
K	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (H+I-J)	1 493	8645	-7 709	-25050
L	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (LI.- LII.)	1	138	0	
I	Zyski nadzwyczajne	0	513	0	0
II	Straty nadzwyczajne	0	376	0	0
M.	Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	0		0	
N	Zysk (strata) brutto (K+L-M)	1 494	8783	-7 709	-25050
O	Podatek dochodowy	1 041	1783	-624	-2476

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.*Skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2010 roku*

	część bieżąca	0	0	-6	91
	część odroczone	0	0	-618	-2567
P	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	46		20	20
	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	-11	0	0
R	Zysk (strata) netto	499	7011	-7 065	-22554

Zysk (strata) netto (zanualizowany)	499	5847	-7 065	-22 554
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	146600000	59 272 574	25 272 574	25 272 574
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,003	0,1	-0,23	-0,89
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykł. (w szt.)	152271298	64 943 872	31 046 219	31 046 219
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,003	0,09	-0,23	-0,71

2.3 Zestawienie Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM		IV Q 2010 od 01.10.2010 do 31.12.2010 w tys. zł	I-IV Q 2010 od 01.01.2010 do 31.12.2010 w tys. zł	IV Q 2009 od 01.10.2009 do 31.12.2009 w tys. zł	I-IV Q 2009 od 01.01.2009 do 31.12.2009 w tys. zł
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	0	62616	-2 619	86398
-	korekty błędów podstawowych	0		0	-1245
Ia	Kapitał własny na początek okresu po korektach	0	62616	-2 619	85153
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	0	50545	0	50545
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	28055	96055	0	0
a)	zwiększenia (z tytułu)	87328	155328	0	0
-	wydania udziałów (emisji akcji)	87328	155328	0	0
b)	zmniejszenie (z tytułu)	59273	59273	0	0
-	umorzenia udziałów (akcji)	59273	59273	0	0
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	28055	146600	0	50545
2.	Należne wpływy na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0	0	0
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0	0	0
a)	zwiększenie (z tytułu)	0	0	0	0
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0	0
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0	0	0
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0	0	0	0
a)	Zwiększenie	0	0	0	0
b)	Zmniejszenie	0	0	0	0
3.1.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0	0	0	0
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	0	27556	0	32240
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	51012	45332	0	0
a)	zwiększenie (z tytułu)	59273	59273	0	1249
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0		0	0
-	z podziału zysku (statutowo)	0		1 249	1249
-	z połączenia spółki zależnej	0		-1 249	0
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo nominalną wartość)	0		0	0
-	inne	59273	59273	0	0
b)	zmniejszenie (z tytułu)	8261	13941	7 066	7066
-	upublicznienie spółki	0		-6 872	0
-	koszty emisji nowych akcji	8150	12699	0	0
-	sprzedaż spółki zależnej	0		194	194
-	pokrycia straty	111	1242	0	6872
-	połączenie jednostek	0		0	0
4.2.	Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	51012	72888	-194	26423
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0	0	0	0
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	0	0	0
a)	zwiększenie (z tytułu)	0	0	0	0

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2010 roku

b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0	0
-	zbycia środków trwałych	0	0	0	0
5.2	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0	0	0	0
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	1871	0	1863
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	-1259	0	0
a)	zwiększenie (z tytułu)	0	0	0	8
-	wyceny programu opcji pracowniczych	0		0	0
-	opłaconych obligacji pracowniczych	0		0	8
-	doprowadzenia aktywów do wartości godziwej	0		0	0
-	sprzedaż udziałów	0		0	0
-	Pozostałe	0		0	0
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	1259	0	0
-	ostatecznego rozliczenia nabycia spółki zależnej	0	1259	0	0
-	doprowadzenia aktywów do wartości godziwej	0		0	0
-	Pozostałe	0	612	0	0
-	przeniesienie na kapitał zapasowy wartości akcji powyżej wartości nominalnej (program opcji pracowniczych)	0		0	0
6.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0		0	1871
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0	55	-2 619	1750
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	3873	-906	14120
-	korekty błędów podstawowych	0		0	0
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0		-906	14120
a)	zwiększenie (z tytułu)	0	3873	0	0
-	wynik za rok bieżący przejętych spółek	0	0	0	0
-	podziału zysku z lat ubiegłych	0	0	0	0
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	1131	0	1250
-	przeznaczenia na kapitał zapasowy	0	1131	0	1250
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	2742	-906	12870
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	3928	1 714	12370
-	korekty błędów podstawowych	0	801	0	1245
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0	4729	1 714	13615
a)	zwiększenie (z tytułu)	139	15572	0	0
-	przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	139	15572	0	0
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	0	193	7076
-	pokrycie z kapitału zapasowego	0		0	6872
-	sprzedaż spółek zależnych	0		193	204
7.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	139	20301	1 521	6539
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-139	-17559	-2 427	6331
8.	Wynik netto	499	7011	-8 193	-22554
a)	zysk netto	499	7011	0	0
b)	strata netto	0	0	8 193	22554
c)	odpisy z zysku	0	0	0	0
II.	Kapitał własny za koniec okresu (BZ)	79 427	209552	-10 814	62616
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia netto)	79 427	209552	-10 814	62616

2.4 Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		IV Q 2010 od 01.10.2010 do 31.12.2010 w tys. zł	I-IV Q 2010 od 01.01.2010 do 31.12.2010 w tys. zł	IV Q 2009 od 01.10.2009 do 31.12.2009 w tys. zł	I-IV Q 2009 od 01.01.2009 do 31.12.2009 w tys. zł
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	499	7011	-8193	-22554
II.	Korekty razem	5681	-4489	6112	29355
	Udział w zyskach stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	0	-20	-20
1.	Amortyzacja w tym:	2376	9348	2920	7556
	odpisy wartości firmy jednostek podporządkowanych lub ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	0		0	
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	15	184
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-119	10884	4719	12512
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1203	-2152	3216	12759
5.	Zmiana stanu rezerw	-276	1221	-462	-2263
6.	Zmiana stanu zapasów	-50	-437	11	48
7.	Zmiana stanu należności	1721	-15062	-177	1260
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2593	-2744	-1894	-855
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7636	-5547	-2276	-2055
10.	Inne korekty	-1811	0	60	229
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	6180	2522	-2081	6801
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	3710	8543	14870	36777
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1498	1191	6614	9949
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0	0	
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	5014	6826	8318	26774
a)	w jednostkach powiązanych	3763	5077	8266	26717
-	zbycie aktywów finansowych	1300	1761	8276	26717
-	dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	299	299	0	
-	Odsetki	2164	3017	-10	
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0	
b)	w pozostałych jednostkach	1251	1749	52	57
-	zbycie aktywów finansowych	1203	1701	0	
-	dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	0	0	
-	Odsetki	48	48	52	57
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0	
4.	Inne wpływy inwestycyjne	194	526	-62	54
II.	Wydatki	35610	98578	8203	17402

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.*Skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2010 roku*

1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	10328	33752	2955	7902
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	284	1367	0	
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	24138	61086	6000	9500
a)	w jednostkach powiązanych	-2371	34577	9500	9500
-	nabycie aktywów finansowych	1335	34577	9500	9500
-	udzielone pożyczki długoterminowe	-3706	0	0	
b)	w pozostałych jednostkach	26509	26509	-3500	0
-	nabycie aktywów finansowych	26509	26509	-3500	
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0	0	0	
4.	Inne wydatki inwestycyjne	860	2373	-752	
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-31900	-90035	6667	19375
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	69684	176139	3323	45927
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	88579	152030	0	0
2.	Kredyty i pożyczki	-7699	17109	306	6405
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	7000	0	36500
4.	Inne wpływy finansowe	-11196	0	3017	3022
II.	Wydatki	20132	63695	7353	70623
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	
4.	Splaty kredytów i pożyczek	7262	20664	1858	20578
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	7411	18194	1389	37815
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	3014	255	964
8.	Odsetki	0	11872	3838	11003
9.	Inne wydatki finansowe	5459	9951	13	263
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	49552	112444	-4030	-24696
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	23832	24931	556	1480
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	23832	24931	556	1480
F.	Środki pieniężne na początek okresu.	0	2561	509	1081
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-)D, w tym:	23832	27492	1065	2561
-	o ograniczonej możliwości dysponowania				

3. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU DOMINUJĄCEGO

3.1 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 Gieldy 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.

3.2 Struktura organizacyjna

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

GRUPA KAPITAŁOWA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.

Sektor Hotelowy

Sektor Komercyjny

Sektor Projektowy

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują cztery czynnie operacyjnie hotele zlokalizowane w 4 miejscowościach wypoczynkowych w Polsce (Kazimierz Dolny, Worliny, Bochnia, Łeba). Łączna zdolność eksploatacyjna hoteli wynosi 355 pokoi. Wszystkie hotele z grupy oferują pełną obsługę gastronomiczną, pełną infrastrukturę konferencyjną, a także dostosowane do potrzeb wymagających klientów zaplecze SPA.

SEKTOR KOMERCYJNY: W ramach sektora komercyjnego, według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Oba obiekty zlokalizowane są w Warszawie z powierzchnią użytkową odpowiednio 654,22 m² 2841,10 m².

SEKTOR PROJEKTOWY: W ramach sektora projektowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osadzona jest realizacja przedsięwzięć takich jak Budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, Budowa apartamentów wakacyjnych w Taltach a także Budowa Hotelu Malbork. Ogół tych przedsięwzięć inwestycyjnych Emitent zamierza kontynuować z inicjacją realizacji fazy budowy w roku 2011.

3.3 Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku:

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

Zarówno w IV kwartale 2010 roku jak i od dnia 31 grudnia 2010 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku:

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

Zarówno w IV kwartale 2010 roku jak i od dnia 31 grudnia 2010 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

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 IV kwartał 2010 roku tj. na dzień 1 marca 2011 roku, prezentowały się następująco:

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

	LICZBA POSIADANYCH AKCJI <i>na dzień 1 marca 2011 roku</i>
ZARZĄD	
Riad Bekkar	nie posiada akcji
Tadeusz Kuflński	50.409
Marcin Podobas	125.419
Izabela Gałązka	34.340
RADA NADZORCZA	
Mirosław Wierzbowski	7.731.098
Jacek Waksmundzki	16.100.000
Grzegorz Leszczyński	nie posiada akcji
Beata Stelmach	nie posiada akcji
Elżbieta Karolak	nie posiada akcji

3.4 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 1 marca 2011 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 1 marca 2011 roku

AKCJONARIUSZE EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.				
Akcjonariusz	ilość akcji	% akcji	ilość głosów	% głosów
Jacek Waksmundzki	16.100.000	10,98%	16.200.000	10,83%
Mirosław Wierzbowski	7.731.098	6,34%	10.684.246	7,14%
Marek Falenta	7.482.658	5,10%	7.482.658	5,00%

Od przekazania do publicznej wiadomości raportu za III kwartał 2010 roku opublikowanego w dniu 9 listopada 2010 roku do dnia publikacji niniejszego raportu za IV kwartał 2010 roku, tj. 1 marca 2011 roku w strukturze własności znaczących pakietów akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały miejsce następujące zmiany:

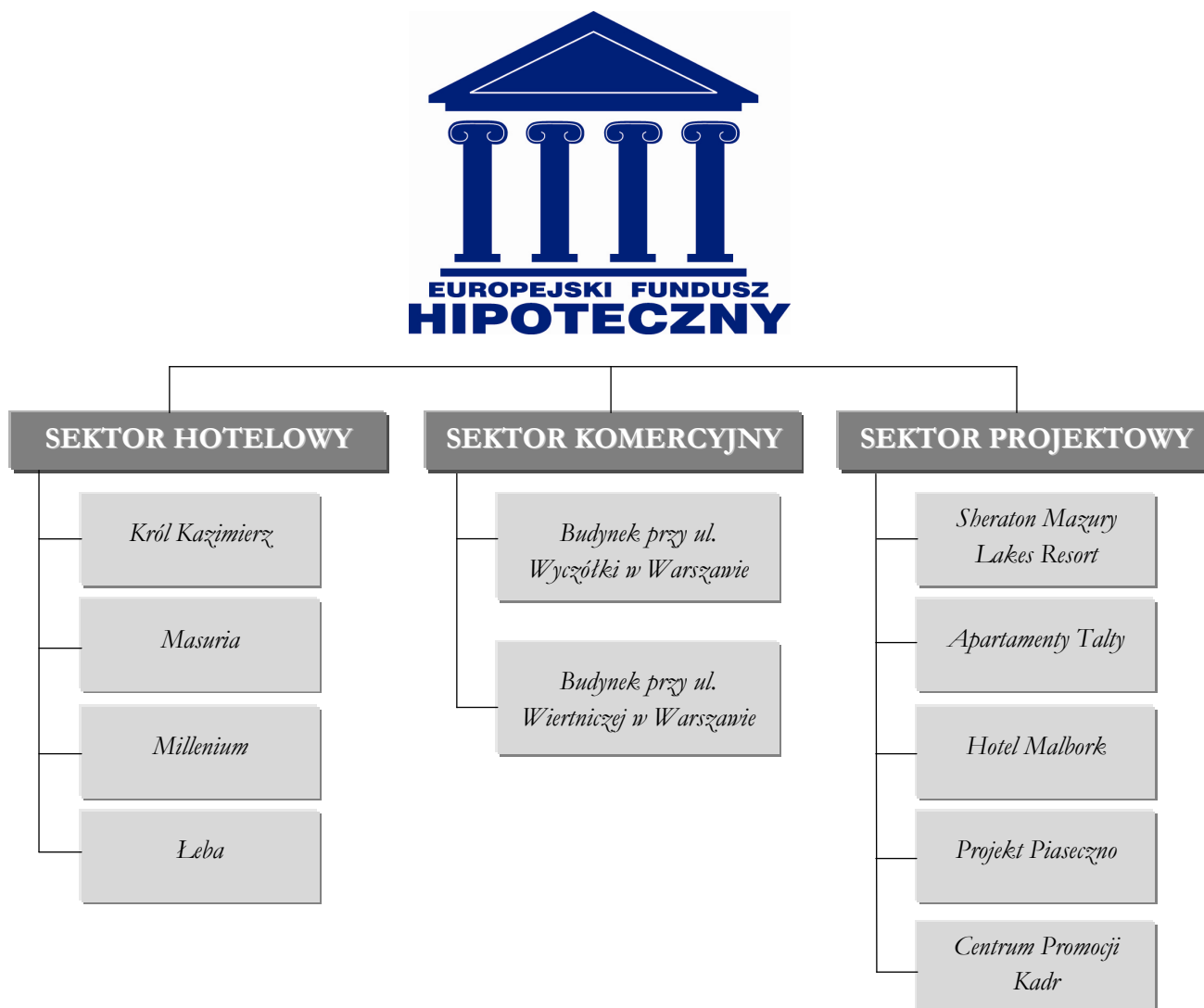
- a) W dniu 22 listopada 2010 roku, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Domu Maklerskiego IDM S.A. zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Domu Maklerskiego IDM S.A. uległ zmniejszeniu z poziomu 5,39% do poziomu 0,0084%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów nastąpiła w wyniku transakcji sprzedaży akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- b) W dniu 22 listopada 2010 roku, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Pana Marka Falenta zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Pana Marka Falenta wyniósł 5,00%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów nastąpiła w wyniku transakcji nabycia akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- c) W dniu 25 listopada 2010 roku, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od spółki De Iure Nieruchomości Sp. z o.o. zawiadomienie, zgodnie z którym, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A., udział spółki De Iure Nieruchomości Sp. z o.o. w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu uległ zmniejszeniu i spadł poniżej 5% ogólnej liczby głosów.
- d) W dniu 24 stycznia 2011 roku, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Pana Mirosława Wierzbowskiego zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Pana Mirosława Wierzbowskiego uległ zwiększeniu z poziomu 6,34% do poziomu 7,14%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów nastąpiła w wyniku rozliczenia na rachunku inwestycyjnym nabytych akcji.

4. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Tabela 3: Schemat graficzny Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. <i>stan na dzień 31 grudnia 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.	146.600.000 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%

Tabela 4: Graficzne przedstawienie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.



4.1 Opis Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta

2.1.1. 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 Catalyst.

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 k/Krakowa. 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. (obecna nazwa Mazury Lakes Resort 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, kawiarnię i inne obiekty. W dniu 18 stycznia 2011 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zarejestrował zmianę nazwy spółki – obecna nazwa: Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.

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 Talty 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 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.

4.2 Skutki zmian w strukturze Grupy Kapitałowej w IV kwartale 2010 roku

W IV kwartale 2010 roku Emitent dokonał sprzedaży akcji spółki EFH Budownictwo S.A. W wyniku zawartej transakcji sprzedaży akcji EFH S.A. nie posiada żadnych akcji spółki EFH Budownictwo S.A.

5. INFORMACJE DODATKOWE

5.1 Informacje wstępne do raportu kwartalnego:

Skonsolidowany raport za IV kwartał 2010 roku został sporządzony zgodnie z § 87 ust. 1 – 10 Rozporządzenia 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 i obejmuje dane finansowych spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. oraz podmiotów zależnych.

Jednocześnie Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. informuje, iż działając na podstawie § 83 ust. 1 w/w rozporządzenia, Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie przekazuje odrębnego jednostkowego raportu kwartalnego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o założenie kontynuacji działania przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie stwierdzono istnienia przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego:

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR-34) – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z Rozporządzeniem 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. W IV kwartale 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, a także za I półrocze roku 2010. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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. Wybrane dane finansowe w okresie objętym sprawozdaniem finansowym przeliczone zostały na EURO według następujących kursów NBP:

OKRES / KURS	KURS ŚREDNI	KURS NA KONIEC OKRESU
01.01.2009 - 31.12.2009	4,3406	4,1082
01.01.2010 - 31.12.2010	4,0044	3,9603

5.3 Objaśnienia dotyczące sezonowości działalności Grupy Kapitałowej:

Hotele wchodzące w skład portfolio Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. dyskontują swoją działalność operacyjną o czynnik sezonowości, który jest widocznym zjawiskiem w szczególności w regionach turystycznych i wymuszającym prowadzenie bardzo elastycznej polityki cenowej i modulowanie oferty popartej analizą struktury gości.

Prowadzony przez naszą spółkę system zarządzania pozwala w płynny sposób dostosować zmienność popytu, do innowacyjnych ofert zarówno w zakresie produktu jak również 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 czy też czynników okolicznościowych.

5.4 Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych:

Rok 2010 to dla Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. okres działań mających na celu umocnienie dotychczasowych pozytywnych tendencji w kształtowaniu się wyniku finansowego zarówno na poziomie jednostkowym jak i całej Grupy Kapitałowej. Efekty powyższych zamierzeń traktowane są przez nas jako ciągłe i widoczne we wszystkich kwartałach tego roku.

5.4.1. Rachunek zysków i strat:

Pełne wykonanie czterech kwartałów 2010 roku pozwoliło na ocenę odchyień prognozowanych przez Emitenta wyników zysku z działalności operacyjnej oraz EBIDTA. W obu poziomach wyników w okresie czterech kwartałów 2010 r. nastąpiło przekroczenie podanych prognoz dla wyników EBIT i EBIDTA odnośnie 3% oraz 4 %.

dane w /tys. złotych/			
	PROGNOZA	WYKOANIE	ODCHYLENIE /%/
EBIT	21 000	21 729	3%
EBIDTA	30 000	31 077	4%

5.4.2. Zysk

Na wygenerowany zysk netto w wysokości 499 tys. zł w okresie objętym analizą tj. w IV Q 2010 oraz narastająco w okresie pełnych czterech kwartałów 2010 r w wysokości 7 mln złotych 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.

5.4.3. Bilans:

Pasywa:

Najistotniejszą zmianą w strukturze pasywów odnotowują zmiany po stronie kapitałów jak również zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych.

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał obniżenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 59.272.574,00 zł przez zmniejszenie wartości nominalnej akcji z 2,00 zł do 1,00 zł w celu zbliżenia wartości nominalnej akcji Spółki do ich rynkowej wartości, a tym samym umożliwienia Spółce pozyskiwania nowych środków poprzez emisję nowych akcji, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym pozbawianiem akcjonariuszy prawa poboru akcji nowej emisji, zmiany Statutu Spółki. Podwyższenie kapitału w efekcie pomyślnie uplasowanej emisji akcji nastąpiło w analizowanym okresie obrotowym do kwoty 87.345.226, 00 zł. Kapitał został w pełni opłacony przez Akcjonariuszy. Powyższe, odzwierciedlone zostało w zmianach w kapitałach zarówno na gruncie wybranych danych sprawozdania jednostkowego jak i na poziomie całej Grupy kapitałowej EFH S.A.

Zgodnie z założonymi przez Emitenta celami emisji, część środków została przeznaczona na redukcję ekspozycji zadłużenia krótkoterminowego w sprawozdawczym okresie obrotowym o kwotę ponad 37 mln złotych.

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 oraz środki pieniężne, które w analizowanym okresie obrotowym Emitent pozyskał w związku z emisją. Emitent stosując aktywną politykę alokowania wolnych środków do aktualnej sytuacji na rynku pieniężnym uplasował nadwyżkę w bezpieczne instrumenty finansowe do których zalicza się lokaty bankowe oraz papiery dłużne.

5.5 Emisje, wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych:

a) Emisja warrantów subskrypcyjnych serii C i D zamiennych na akcje serii L i M:

W dniu 24 września 2010 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjął Uchwałę nr 1 w sprawie emisji 87.327.426 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii C oraz serii D, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w celu przyznania praw do objęcia akcji serii L i M. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej wybranym przez Spółkę inwestorom zainteresowanym finansowaniem działalności Spółki. Do dnia 4 października 2010 roku nastąpiło objęcie akcji serii L i M. Akcje serii L i M w łącznej liczbie 87.327.426 zostały objęte i w całości opłacone przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii C i D.

b) Wykup obligacji serii J:

W dniu 22 października 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał całkowitego wykupu obligacji serii J w kwocie 10.000.000,00 wraz z należnymi odsetkami. Obligacje serii J zostały wyemitowane na podstawie Uchwały nr 3 Uchwały Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z dnia 25 czerwca 2009 roku.

c) Wykup obligacji serii A:

W dniu 6 grudnia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał zgodnie z przyjętym harmonogramem, częściowego wykupu 16.000 obligacji hipotecznych serii A w kwocie 10 zł za jedną obligację tj. 160.000,00 zł. Obligacje hipoteczne serii A notowane są na rynku regulowanym Catalyst.

5.6 Wypłacane dywidendy z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe akcje:

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kwartalnym za IV kwartał 2010 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie dokonała ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy

5.7 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. Struktura przychodów całkowitych Grupy Kapitałowej Emitenta ze względu na posiadany portfel aktywów przedstawia się następująco:

5.8 Istotne zdarzenia następujące po zakończeniu okresu śródrocznego:

1. Dopuszczenie akcji serii A, L i M do obrotu giełdowego

W dniu 3 stycznia 2011 Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał Komunikat Działu Operacyjnego KDPW w sprawie rejestracji w dniu 4 stycznia 2011 roku 90.897.376 sztuk akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. serii A, L i M.

2. Zmiana nazwy spółki Mazury-Non Stop Sp. z o.o. na Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.

W dni 18 stycznia 2011 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany nazwy spółki zależnej Emitenta z Mazury-Non Stop Sp. z o.o. na Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. Powyższa zmiana została dokonana w związku z dostosowaniem nazewnictwa spółki do prowadzonej działalności.

3. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela:

W dniu 3 lutego 2011 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjął uchwałę dokonującą zamiany 2.958.148 akcji imiennych Spółki serii A oznaczonych numerami od A-5.264.448 do A-6.995.845 oraz od A-7.421.751 do A-8.648.500 na akcje zwykłe na okaziciela serii A oznaczone numerami od A-5.264.448 do A-6.995.845 oraz od A-7.421.751 do A-8.648.500. Zmiana praw z akcji została dokonana na wniosek akcjonariusza Mirosława Wierzbowskiego z dnia 11 stycznia 2011 roku. Po zmianie praw z papierów wartościowych ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. wynosi 146.700.000.

4. Przeznaczenie środków z emisji

Emitent pozyskane środki z emisji przeznaczył w pierwszej kolejności na redukcję ekspozycji zobowiązań sięgającą blisko 37 mln zł. Pozostałe pozyskane w drodze emisji środki przeznaczone są na ich alokację w atrakcyjne nieruchomości biurowe i/lub hotelowe. Emitent do każdej tego typu oferty rynku podchodzi rozważnie, kierując się interesem i bezpieczeństwem Spółki, traktując każdą z nich jako potencjalną inwestycję, która winna generować dochody i zwiększać swoją wartość w czasie. Dlatego też, każda nowa oferta poddana jest szerokorozumianym procesem due diligence. Proces ten wymaga zgromadzenia informacji, a następnie przeprowadzania na ich podstawie dokładnej analizy dotyczącej wszystkich aspektów danej inwestycji, co jest procesem czasochłonnym. Powyższe zdeterminowało decyzje Emitenta o konieczności alokacji wolnych środków w korzystnie oprocentowane lokaty i obligacje do czasu zamknięcia potencjalnych transakcji. Oba z wyżej wymienionych instrumentów lokacyjnych posiadają formę bezpieczną, dającą możliwość wcześniejszego wykupu i/lub wyjścia z lokaty.

5.9 Zmiany w strukturze zobowiązań warunkowych i pozabilansowych:

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

5.10 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta:

1. Objęcie akcji serii L i M:

Do dnia 4 października 2010 roku nastąpiło objęcie akcji serii L i M wyemitowanych na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 24 września 2010 roku. Akcje serii L i M w łącznej liczbie 87.327.426 zostały objęte i w całości opłacone przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii C i D.

2. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 146.600.000,00 zł:

W dniu 15 października 2010 roku Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii L i M. Po zarejestrowaniu podwyższenia wysokość kapitału zakładowego wynosił 146.600.000,00 zł i dzielił się na 146.600.000 akcji, co daje łączną liczbę 149.653.148 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, wynikającą ze wszystkich wyemitowanych akcji.

3. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela:

W dniu 18 października 2010 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjął uchwałę dokonującą zamiany 3.569.950 akcji imiennych Spółki serii A oznaczonych numerami od A-1.699.498 do numeru A-5.264.447 na akcje zwykłe na okaziciela serii A oznaczone numerami od A-1.699.498 do numeru A-5.264.447. Zmiana praw z akcji została dokonana na wniosek akcjonariusza Mirosława Wierzbowskiego z dnia 30 września 2010 roku.

5.11 Czynniki i zdarzenia w szczególności o nietypowym charakterze mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe:

W IV kwartale 2010 roku, poza zdarzeniami opisanymi w niniejszym raporcie kwartalnym za IV kwartał 2010 roku, nie wystąpiły nietypowe czynniki oraz zdarzenia rzutujące na działalność i osiągnięte przez Emitenta wyniki.

5.12 Stanowisko Zarządu odnośnie prognoz wyników na dany rok:

Na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego, Zarząd Spółki zachowuje aktualność prognoz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podanych do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 65/2010 z dnia 28 września 2010 roku.

5.13 Sprawy sporne:

W IV kwartale 2010 roku nie toczyło się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe ani administracyjne dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta ani jego spółek zależnych, którego wartość pojedynczo lub łącznie stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

5.14 Transakcje z podmiotami powiązanymi:

Transakcje zawarte w IV kwartale 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.

5.15 Udzielenie poręczeń kredytu lub pożyczki oraz gwarancji:

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie tj. od dnia 1 października 2010 roku do dnia 31 grudnia 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.

5.16 Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej:

Wszelkie informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej oraz finansowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zostały opisane w niniejszym raporcie kwartalnym za IV kwartał 2010 roku.

5.17 Czynniki wpływające na wyniki kolejnego sprawozdania śródrocznego

Wzrost gospodarczy w 2011 roku w Polsce wyniesie 3,9 proc. - wynika ze styczniowej prognozy Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju. W październiku EBOR prognozował dynamikę wzrostu w 2011 roku na poziomie 3,5 proc. 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. Plan działań marketingowych w Grupie Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zakładający intensyfikację sprzedaży poparty systemem lojalnościowym wybranych produktów umocni pozycję hoteli z Grupy Emitenta dając jednocześnie gwarancje jakości oferowanych usług.

Warszawa, dnia 1 marca 2011 roku

.....

Riad Bekkar

Prezes Zarządu

Izabela Gałązka

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Kuflński

Wiceprezes Zarządu

Marcin Podobas

Wiceprezes Zarządu