

**Odpowiedzi na pytania Akcjonariuszy zadane podczas WZA w dniu 18 lipca 2012 r.**

1. Czy Zarząd na obecną sytuację rozważa upłynnienie obiektów o ujemnej rentowności ze sprzedaży lub wprowadzenie nowych rozwiązań mających poprawę ich rentowności? W szczególności zapowiadana poprzez poprzedni Zarząd sprzedaż hotelu Wilenium (Millenium) znajdującego się w Bochni?

**Nowy Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie wyklucza żadnego scenariusza zmierzającego do optymalizacji wyników Emitenta. Strategia rozwoju Emitenta zostanie opracowana przez nowy Zarząd w ciągu 3 miesięcy.**

**Informacje dotyczące hotelu Willenium w Bochni są zawarte w raporcie bieżącym nr 47/2012 oraz raporcie bieżącym nr 58/2012 z dnia 1 sierpnia 2012 r. (Korekta komunikatu nr 47/2012).**

2. W jakich granicach Zarząd planuje utrzymywać zadłużenie spółki?

**Nowy Zarząd Emitenta planuje zmniejszenie zadłużenia Emitenta, ale precyzyjne oszacowanie możliwości w tym względzie będzie możliwe po przeprowadzeniu stosownych audytów. Pożądany poziom zadłużenia zostanie określony w strategii, którą przygotowuje nowy Zarząd.**

3. Dlaczego Zarząd przestał oraz obecnie nie odpowiada na pytania akcjonariuszy kierowanych za pomocą Akcja Inwestor prowadzona przez serwis Pb.pl? Czy można liczyć na poprawę relacji z akcjonariatem poprzez użycie elektronicznych narzędzi?

**Intencją nowego Zarządu, powołanego 12 lipca br., jest rzetelna komunikacja z Akcjonariuszami, prowadzona m.in. przy wykorzystaniu narzędzi elektronicznych.**

4. Dlaczego spółka nie przekazuje publicznie informacji dotyczącej projektu budowy hotelu w Malborku (zgoda urzędu miasta, postęp i zaawansowanie prac, harmonogram) jak i kluczowych informacji dotyczących sprzedaży podmiotów zależnych/zmian ich nazwy itp.?

**Nowy Zarząd deklaruje, że Emitent przekazuje wszelkie informacje wymagane przez przepisy prawa oraz zapewnia, że doloży wszelkich starań, aby polityka informacyjna Emitenta była zgodna ze standardami określonymi przez obowiązki informacyjne spółek giełdowych.**

5. Czy Zarząd EFH S.A. planuje podjęcie w roku 2012 działań mających na celu przyciągnięcie długo okresowych inwestorów finansowych w postaci TFI, OFE i innych nie powiązanych z GK IDMSA oraz/i głównymi akcjonariuszami.



**Celem nowego Zarządu jest wzrost wartości Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. dla Akcjonariuszy, a przez to wzrost zainteresowania akcjami Emitenta wśród długookresowych inwestorów instytucjonalnych.**

6. Proszę o skrótowe przedstawienie planów rozwoju GK EFH S.A. na najbliższe 2 lata.

Czy grupa będzie rozwijać się przez przejęcie innych obiektów czy tylko przez budowę hotelu Malbork oraz Sharaton Mazury Lakes Resort. Skąd spółka zamierza pozyskać środki finansowe przeznaczone na osiągnięcie wyżej wymienionych planów rozwoju?

**Plany rozwoju Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. będą zawarte w strategii, którą w ciągu następnych 3 miesięcy zostanie opracowana przez nowy Zarząd. Jednocześnie, obok rozwoju organicznego, Zarząd nie wyklucza dalszego rozwoju spółki przez przejęcia. Sposoby finansowania dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych będą określane na etapie podejmowania ostatecznych decyzji odnośnie realizacji tych przedsięwzięć.**

7. Czy po niepowodzeniach z uzyskaniem inwestora strategicznego reprezentowanego przez Al Saad Alternative Capital Investments Limited Zarząd planuje pozyskanie nowego inwestora strategicznego posiadającego możliwość zapewnienia niezbędnego kapitału na rozwój grupy oraz nabycie akcji własnych skupionych na podstawie uchwały WZA?

**Nowy Zarząd analizuje potrzeby kapitałowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. i nie wyklucza pozyskania inwestora strategicznego.**

8. Dlaczego ani skonsolidowane sprawozdanie finansowe ani jednostkowe sprawozdanie finansowe Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie zawierają szczegółowych informacji dotyczących pożyczki udzielonej przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. na rzecz spółki Eleuthera Sp. z o. o. w wysokości 21.416.332,61 zł (obecnie Europejski Fundusz Inwestycyjny Sp. z o. o.) zgodnie z wymogami wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdaczności Rachunkowej oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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 szczególności dlaczego w obu przywołanych powyżej dokumentach brak jest informacji dotyczących rodzaju i wysokości stopy procentowej, terminu wymagalności?

**Sprawozdanie skonsolidowane i jednostkowe za 2011 r. zawierają wymagany poziom szczegółowości na temat transakcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z Eleuthera Sp. z o.o., co zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony biegłego rewidenta, który zbadał sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

9. Na jakich zasadach Europejski Fundusz Hipoteczny udzielił spółce Eleuthera Sp. z o. o. pożyczki w wysokości 21.416.332,61 zł? Kiedy przypada termin wymagalności pożyczki? Według jakiego rodzaju i wysokości stopy procentowej pożyczka jest oprocentowana? W jakiej walucie pożyczka została udzielona? Czy pożyczka została zabezpieczona i co stanowi zabezpieczenie zwrotu pożyczki?

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. udzielił pożyczki w kwocie 21 416 332,61 zł na zasadach nieodbiegających od stosowanych w tego typu umowach dla Spółek córek z Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Przedmiotowa umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2013 r. Oprocentowanie pożyczki było rynkowe, tj. powyżej stopy procentowej dla depozytów w Bankach współpracujących z Emitentem. Pożyczka została udzielona w polskich złotych i nie została zabezpieczona.**

**Zgodnie z raportem kwartalnym Emitenta za I kwartał 2012 r. wraz ze zbyciem udziałów w Eleuthera Sp. z o. o. spółka ta uregulowała zobowiązania wobec Emitenta.**

10. Zgodnie z treścią skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej EFH kapitał własny wynosił 226.512.000,00 zł. Oznacza to, że kwota udzielonej pożyczki ma wartość ponad 9,45% wartości kapitałów własnych Grupy EFH S.A. oraz 9,74% wartości kapitałów własnych EFH S.A., zatem jest jedynie nieznacznie niższa od progu, który nakazywałby ją uznać za umowę znaczącą w rozumieniu par. 2 ust. 1 pkt 44 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych. Mając na uwadze, że pożyczka została udzielona spółce Eleuthera Sp. z o. o. w niespełna miesiąc od daty jej nabycia oraz, że w wyniku jej wykonania spółka EFH S.A. przekazała na rzecz dopiero co zakupionego podmiotu tak bardzo znaczącą część środków płynnych, a także mając na uwadze, że kwota pożyczki stanowi ponad 42% wszystkich udzielonych przez Spółkę pożyczek, w ocenie Stowarzyszenia Inwestorów Indywidualnych informacja o jej udzieleniu spełnia wszystkie kryteria uznania jej za informację poufną. Mając powyższe na uwadze, dlaczego Zarząd EFH S.A. nie poinformował w formie raportu bieżącego o udzieleniu pożyczki na rzecz spółki Eleuthera Sp. z o. o.?

**Udzielenie przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. spółce córce pożyczki nie było umową znaczącą w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych.**

**Zgodnie z raportem kwartalnym Emitenta za I kwartał 2012 r. wraz ze zbyciem udziałów w Eleuthera Sp. z o. o. spółka ta uregulowała zobowiązania wobec Emitenta.**

11. Zgodnie z treścią skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2012r. na dzień sporządzenia raportu spółka Eleuthera Sp. z o. o. nie jest spółką zależną od Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. i uregulowała w związku z tym faktem



wszelkie swoje zobowiązania względem Emitenta. Mając powyższe na uwadze, czy spółka Eleuthera Sp. z o. o. na dzień sporządzenia rzeczzonego raportu zwróciła spółce EFH S.A. otrzymaną pożyczkę? Jeśli tak to kiedy dokładnie?

**Zgodnie z raportem kwartalnym Emitenta za I kwartał 2012 r. wraz ze zbyciem udziałów w Eleuthera Sp. z o. o. spółka ta uregulowała zobowiązania wobec Emitenta.**

12. Nabywcą 100% udziałów w spółce Eleuthera Sp. z o. o. była spółka EFH – WSEI Sp. z o. o., w której z kolei 100% udziałów posiada spółka EFH&Hotels Sp. z o. o. W tej ostatniej natomiast 100% udziałów posiada Rzemieślniczy Zakład Cukierniczy Sp. z o. o., którego jedynym właścicielem oraz Prezesem Zarządu jest Valeri Dzerman. Czy Pan Valeri Dzerman wchodzi w skład organów zarządzających lub nadzorczych Europejskiego Funduszu Hipotecznego lub którejkolwiek ze spółek tworzących grupę kapitałową EFH albo pełni w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze bądź też jest blisko związany z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. lub którejkolwiek ze spółek tworzących grupę kapitałową EFH?

**Pan Valeri Dzerman nie wchodzi w skład organów zarządzających lub nadzorczych Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. lub którejkolwiek ze spółek tworzących Grupę Kapitałową Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. i nie pełni żadnych funkcji w strukturze organizacyjnej Emitenta. Zarządowi Emitenta nie jest wiadomo na temat jakichkolwiek związków osobistych Pana Valeriego Dzermana.**

13. Dlaczego spółka nabyta w grudniu 2012 r. została sprzedana już na początku marca 2012 r.? Jaki sens ekonomiczny przyświecał nabyciu spółki na okres jedynie trzech miesięcy?

**Decyzje co do nabycia jak i sprzedaży spółki podejmował poprzedni Zarząd. Według informacji uzyskanych od poprzedniego Zarządu decyzja ta była uzasadniona zmiennością sytuacji rynkowej.**

14. Jakie inne aktywa oprócz pieniędzy otrzymanych w formie pożyczki od Europejskiego Funduszu Hipotecznego posiadała spółka Eleuthera w momencie kiedy nastąpiła jej sprzedaż?

**Nowy Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie posiada wiedzy, jakoby spółka Eleuthera Sp. z o.o. w momencie jej sprzedaży posiadała inne aktywa.**

15. Za jaką kwotę Europejski Fundusz Hipoteczny kupił spółkę Eleuthera od 4C Total Group S.A.?



**Według znajdujących się w posiadaniu Emitenta dokumentów, Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nabył Eleuthera Sp. z o.o. za cenę nominalną udziałów, tj. za kwotę 5 tys. złotych.**

16. Czy pożyczki z jednostkami powiązanymi były na warunkach rynkowych?

**Według oświadczenia poprzedniego Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. pożyczki do jednostek powiązanych były udzielane na warunkach rynkowych.**

17. Strona 44 skonsolidowanego sprawozdania – opcja zakupu miała zostać zrealizowana do 30.06.2012 r. Czy została zrealizowana?

**Według oświadczenia poprzedniego Zarządu przedmiotowa opcja nie została wykonana.**