



**Grupa Kapitałowa
Europejskiego Funduszu
Hipotecznego S.A.**

**Skonsolidowany raport kwartalny
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku**

Warszawa, 14 maja 2013 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EFH S.A.

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 w tys. PLN	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 w tys. PLN	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 w tys. EUR	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	3 665	6 196	878	1 484
(Strata)/ Zysk na działalności operacyjnej	(2 350)	241	(563)	58
(Strata)/ Zysk przed opodatkowaniem	(5 015)	(2 240)	(1 202)	(537)
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(4 890)	(2 175)	(1 172)	(521)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	748	5 000	179	1 198
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	208	(5 576)	50	(1 336)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 530)	1 650	(846)	395
Kurs PLN/ EUR średni za okres sprawozdawczy			4,1738	4,1750
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	146 600 000	14 660 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(0,33)	(0,01)	(0,08)	(0,00)
	Stan na 31 marca 2013 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2012 tys. PLN	Stan na 31 marca 2013 tys. EUR	Stan na 31 grudnia 2012 tys. EUR
Aktywa razem	302 862	306 568	72 500	74 989
Zobowiązania razem	157 498	156 314	37 702	38 235
Zobowiązania długoterminowe	107 491	108 603	25 732	26 565
Zobowiązania krótkoterminowe	50 007	47 711	11 971	11 670
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	145 364	150 254	34 798	36 753
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	35 094	35 859
Kurs PLN/ EUR na dzień bilansowy			4,1774	4,0882

WYBRANE DANE FINANSOWE EFH S.A.

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 w tys. PLN	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 w tys. PLN	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 w tys. EUR	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	608	1 779	146	426
(Strata) Zysk z działalności operacyjnej	(792)	1 092	(190)	262
(Strata) Zysk przed opodatkowaniem	(268)	1 596	(64)	382
(Strata) Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(268)	1 596	(64)	382
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	833	895	200	214
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	121	(2 150)	29	(515)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 003)	3 445	(240)	825
Kurs PLN/ EUR średni za okres sprawozdawczy			4,1738	4,1750
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	146 600 000	14 660 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(0,02)	0,01	(0,00)	0,00
	Stan na 31 marca 2013 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2012 tys. PLN	Stan na 31 marca 2013 tys. EUR	Stan na 31 grudnia 2012 tys. EUR
Aktywa razem	250 995	249 326	60 084	60 987
Zobowiązania razem	51 671	49 734	12 369	12 165
Zobowiązania długoterminowe	18 893	18 986	4 523	4 644
Zobowiązania krótkoterminowe	32 778	30 748	7 847	7 521
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	199 324	199 592	47 715	48 821
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	35 094	35 859
Kurs PLN/ EUR na dzień bilansowy			4,1774	4,0882

**Grupa Kapitałowa
Europejskiego Funduszu
Hipotecznego S.A.**

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku**

Spis treści

1.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
2.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	8
3.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	9
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	11
5.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	12
5.1	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA	12
5.2	GRUPA KAPITAŁOWA	13
5.2.1	<i>Skład Grupy Kapitałowej.....</i>	<i>13</i>
5.2.2	<i>Zmiany w strukturze Grupy.....</i>	<i>14</i>
5.2.3	<i>Pozostałe informacje o Grupie.....</i>	<i>14</i>
5.2.4	<i>Spółki niekonsolidowane</i>	<i>14</i>
5.3	SKŁAD ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	14
6.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
7.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY	15
7.1	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	15
7.2	WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	16
7.3	ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	16
7.4	PROFESJONALNY OSĄD	17
7.5	SEGMENTY OPERACYJNE	17
7.6	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	17
8.	PRZYCHODY I KOSZTY	18
8.1	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	18
8.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU, W TYM KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH.....	18
9.	STRATA PRZYPADAJĄCA NA JEDNĄ AKCJĘ.....	19
10.	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	20
11.	KAPITAŁ WŁASNY	20
11.1	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	20
11.2	STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	20
11.3	ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE	21
11.4	ZMIANA WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI	21
12.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	21
12.1	KREDYTY I POŻYCZKI	21
12.2	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	22
13.	KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	24
14.	EMISJE, WYKUP I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	26
15.	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH I GEOGRAFICZNYCH	27
16.	DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZANIACH WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.....	30

17.	INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM	30
18.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	31
19.	ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ EFH.....	31
19.1	OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE WRAZ ZE WSKAZANIEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ORAZ OPIS ZDARZEŃ O NIETYPOWYCH CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA WYNIKI	31
19.2	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM SPÓŁKI SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEJ SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ SPÓŁKĘ	34
19.3	CZYNNIKI, KTÓRE W OCENIE SPÓŁKI BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	34
19.3.1	<i>Ryzyko niekorzystnych zmian czynników makroekonomicznych gospodarki</i>	<i>34</i>
19.3.2	<i>Ryzyko nasilenia konkurencji.....</i>	<i>35</i>
19.3.3	<i>Utrata konkurencyjności cenowej</i>	<i>35</i>
19.3.4	<i>Ryzyko utraty wykwalifikowanego personelu</i>	<i>35</i>
19.3.5	<i>Ryzyko związane z sezonowością</i>	<i>35</i>
19.3.6	<i>Ryzyko spadku sprzedaży hoteli lub spadek zysków spowodowany wysokimi kosztami.....</i>	<i>35</i>
19.3.7	<i>Brak pozyskania nowych obiektów hotelowych do zarządzania</i>	<i>35</i>
19.3.8	<i>Ryzyko niepowodzenia w sprzedaży nieruchomości</i>	<i>36</i>
19.3.9	<i>Ryzyko utraty dostawców</i>	<i>36</i>
19.3.10	<i>Ryzyko wypowiedzenia umów najmu</i>	<i>36</i>
19.3.11	<i>Ryzyko kursu walutowego.....</i>	<i>36</i>
19.3.12	<i>Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego</i>	<i>36</i>
19.3.13	<i>Trudności w pozyskiwaniu finansowania zewnętrznego</i>	<i>36</i>
19.4	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	36
19.5	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE PROGNOZ	36
19.6	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.....	36
19.7	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM	37
20.	KWARTALNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA EFH S.A.....	38
20.1	ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	38
20.2	ŚRÓDROCZNY BILANS	39
20.3	ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	40
20.4	ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	42
20.5	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	43
20.6	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA EFH S.A.	43
20.7	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	43

1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31.03.2013 (niebadane)	31.03.2012 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	3 665	6 196
Koszt własny sprzedaży	(5 748)	(5 843)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(2 083)	353
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(540)	(177)
Pozostałe przychody operacyjne	346	168
Pozostałe koszty operacyjne	(73)	(103)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(2 350)	241
Przychody finansowe	110	850
Koszty finansowe	(2 775)	(3 331)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(5 015)	(2 240)
Podatek dochodowy	125	65
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 890)	(2 175)
<i>Działalność zaniechana</i>		
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(4 890)	(2 175)

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.03.2013 (niebadane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe	293 367	294 455
Rzeczowe aktywa trwałe	190 918	192 059
Nieruchomości inwestycyjne	49 642	49 642
Wartość firmy	28 757	28 757
Pozostałe wartości niematerialne	5 743	5 828
Należności długoterminowe	11 236	11 236
Pozostałe aktywa finansowe	2 085	2 085
Pozostałe rozliczenia długoterminowe	945	962
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 041	3 886
Aktywa obrotowe	9 495	12 113
Zapasy	522	613
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 021	7 447
Pozostałe aktywa finansowe	1	1
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	1 022	549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	929	3 503
SUMA AKTYWÓW	302 862	306 568
PASYWA		
Kapitał własny	145 364	150 254
Kapitał zakładowy	146 600	146 600
Udziały (akcje) własne	(22 318)	(22 318)
Kapitał zapasowy	67 726	67 726
Kapitał rezerwowy	14 584	14 584
Niepodzielony wynik finansowy	(61 228)	(56 338)
Zobowiązania długoterminowe	107 491	108 603
Zobowiązania długoterminowe	94 180	95 319
Rezerwa na podatek odroczonego	12 972	12 941
Przychody przyszłych okresów	339	343
Zobowiązania krótkoterminowe	50 007	47 711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 061	8 301
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	38 279	37 929
Inne rozliczenia międzyokresowe	1 667	1 481
Zobowiązania razem	157 498	156 314
SUMA PASYWÓW	302 862	306 568

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31.03.2013 (niebadane)	31.03.2012 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	(4 890)	(2 175)
Korekty razem	5 638	7 175
Amortyzacja	1 185	1 548
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 629	2 424
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	31	-
Zmiana stanu rezerw	(45)	(117)
Zmiana stanu zapasów	91	(3)
Zmiana stanu należności	334	(1 216)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 760	4 620
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(352)	(81)
Inne korekty	-	-
Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej	748	5 000
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	222	248
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	190	17
Z aktywów finansowych,	32	231
a) w jednostkach powiązanych	32	201
splata udzielonych pożyczek długoterminowych		201
b) w pozostałych jednostkach	-	30
- odsetki	-	30
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
I Wydatki	14	5 824
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	12	719
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	620
Na aktywa finansowe, w tym:	2	4 485
a) w jednostkach powiązanych	2	4 485
- nabycie aktywów finansowych	2	5
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	4 480
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej	208	(5 576)

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	410	13 898
Kredyty i pożyczki	410	982
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	12 916
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	3 940	12 248
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	1 092	929
Wykup dłużnych papierów wartościowych	160	8 160
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	67	8
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	321
Odsetki	2 621	2 830
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 530)	1 650
Przepływy pieniężne netto, razem	(2 574)	1 074
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(2 574)	1 074
Środki pieniężne na początek okresu	3 503	4 187
Środki pieniężne na koniec okresu	929	5 261

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Stan na 01.01.2012	146 600	(43)	67 726	9 034	3 195	226 512
Podział zysku						-
Inne					34	34
Wynik netto za okres					(2 175)	(2 175)
Stan na 31.03.2012	146 600	(43)	67 726	9 034	1 054	224 371
Stan na 01.01.2013	146 600	(22 318)	67 726	14 584	(56 338)	150 254
Zakup akcji własnych						-
Podział wyniku						-
Wynik netto za okres					(4 890)	(4 890)
Stan na 31.03.2013	146 600	(22 318)	67 726	14 584	(61 228)	145 364

5. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku oraz zawiera dane porównawcze zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmuje dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku.

Dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

5.1 Jednostka dominująca

Grupa Kapitałowa Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. („Grupa”) składa się z Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) i jej spółek zależnych. Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców 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.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest działalność inwestycyjna w sektorze nieruchomości. Grupa inwestuje w :

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości komercyjne/ biurowe
- sektor projektowy/ inwestycyjny

Podmiotem dominującym jest Spółka Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie.

Informacje na temat akcjonariatu znajdują się w nocie 11 niniejszego sprawozdania.

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, według stanu na dzień 31 marca 2013 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują cztery czynne 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 marca 2013 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Obiekt zlokalizowany przy ul. Wiertniczej o powierzchni 654 m² jest wykorzystywany na cele własne oraz podnajmowany innym podmiotom. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Wyczółki, o powierzchni 2 841 m² jest zakwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych i całościowo wynajmowana innemu podmiotowi.

SEKTOR PROJEKTOWY/ INWESTYCYJNY: W ramach sektora inwestycyjnego, w strukturze Grupy, przewidziana była realizacja przedsięwzięć takich jak: budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach, a także budowa Hotelu Malbork.

Projekty te nie będą realizowane, gdyż Zarząd uznał, iż najważniejsze dla Grupy jest zaspokojenie roszczeń posiadaczy obligacji poprzez sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenia tych obligacji.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

5.2 Grupa Kapitałowa

5.2.1 Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 marca 2013 roku, spółkami zależnymi od EFH S.A., wchodzącymi w skład Grupy i podlegającymi konsolidacji metodą pełną są:

Nazwa jednostki zależnej	Kapitał zakładowy (w tys. PLN)	Siedziba	Zakres działalności	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31 marca 2013	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31 grudnia 2012
EFH – 1 Sp. z o.o.	100	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
HW-1 Sp. z o.o.	50	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Malbork Sp. z o.o.	9 645	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.	21 209	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4 590	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o.o.	2 503	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
DLKF Sp. z o.o.	6 050	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
TALTY S.A.	1 000	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	1 300	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
YONA Sp. z o.o.	10 600	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
Andros Sp. z o.o.	4 046	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH Hospitality Management Sp. z o.o.	5	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o.	50	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
NATIONAL TRUST S.A.	1 047	Warszawa	pozostała działalność hotelarska	100%	100%
EFH-P1 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH-P2 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH-P3 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. (niekonsolidowane)	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%

Na dzień 31 marca 2013 i na dzień 31 grudnia 2012 roku, udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez EFH S.A. w podmiotach zależnych jest równy udziałowi EFH S.A. w kapitałach tych jednostek.

5.2.2 Zmiany w strukturze Grupy

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze Grupy w stosunku do danych ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

5.2.3 Pozostałe informacje o Grupie

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału i zaniechania działalności w stosunku do tych opisanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 rok.

5.2.4 Spółki niekonsolidowane

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w oparciu o MSR 8 pkt 8, który zezwala na odstępianie od zasad zawartych w MSSF w sytuacji, gdy skutek odstąpienia od ich zastosowania nie jest istotny, nie objęto konsolidacją jednostki zależnej o nazwie Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. Suma bilansowa tej jednostki zależnej wynosiła 5 tys. zł.

5.3 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 marca 2013 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

- | | | |
|----|-----------------|--------------------|
| 1) | Tadeusz Bieniak | Prezes Zarządu |
| 2) | Michał Tober | Wiceprezes Zarządu |
| 3) | Michał Barczak | Wiceprezes Zarządu |

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 marca 2013 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

- | | | |
|----|--------------------------|--------------------|
| 1) | Aleksander Nauman | Przewodniczący |
| 2) | Jan Bogutyn | Wiceprzewodniczący |
| 3) | Barbara Stupnicka | Członek |
| 4) | Waldemar Markiewicz | Członek |
| 5) | Przemysław Ratajczak | Członek |
| 6) | Piotr Korwin-Małaszyński | Sekretarz |

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu oraz w składzie Rady Nadzorczej w stosunku do tych opisanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

6. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14 maja 2013 roku.

7. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem niektórych aktywów, które są wyceniane według wartości godziwej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Zarząd EFH S.A. pragnie podkreślić, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku, zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, chociaż istnieją zagrożenia w obecnym stanie finansowym Spółki. Zagrożenie kontynuacji działalności Spółki jest związane z ewentualnym niepowodzeniem procesu restrukturyzacji finansowej, w tym w szczególności restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z wyemitowanych w poprzednich latach obligacji.

Zarząd podtrzymuje, wyrażoną wcześniej opinię, że działalność operacyjna w zakresie hotelowym i wynajmu powierzchni biurowych, długoterminowo przynosić będzie wystarczające dodatnie nadwyżki finansowe, takie by pokrywać wszystkie, wynikające z prowadzonej działalności koszty oraz obsługiwać kredyty, związane z obiektami, w których prowadzona jest ta działalność. Nie jest natomiast możliwa spłata, z nadwyżki finansowej powstającej w działalności operacyjnej, wszystkich wyemitowanych w poprzednich latach obligacji. Mimo niekorzystnej sytuacji ekonomicznej, Zarząd dokłada wszelkich starań, aby w jak najkrótszym czasie przeprowadzić sprzedaż niepracujących aktywów, na których zabezpieczone są obligacje za kwotę umożliwiającą zaspokojenie przynajmniej większej części tych zobowiązań. Jednocześnie Zarząd potwierdza swoją determinację w realizacji strategii „asset light” tzn., przewiduje, że dążyć będzie do sprzedaży nieruchomości hotelowych, przy jednoczesnym kontynuowaniu operacji hotelowych w utrzymywanych obiektach na podstawie wieloletnich umów. W kolejnych latach Zarząd planuje przejmowanie następnych obiektów hotelowych, dążąc do zwiększania liczebności bazy łóżek hotelowych oferowanych w ramach Grupy. Poza tym, Zarząd planuje rozszerzenie wachlarza usług oferowanych gościom naszych hoteli.

Po rozwiązaniu problemu obligacji i optymalizacji działalności hotelowej, Zarząd rozważy możliwość przeprowadzenia inwestycji w sektorze komercyjnym poprzez rozbudowę wolumenu oferowanych powierzchni biurowych.

Jako poinformowaliśmy w raporcie bieżącym nr 13/2013 z dnia 15 lutego 2013 roku, Zarząd EFH S.A., w dniu 15 lutego 2013 roku, zawiadomił o rozpoczęciu Postępowania Naprawczego.

Jak poinformowano w raporcie bieżącym nr 20/2013 z dnia 8 maja 2013 roku, w dniu 7 maja 2013 r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu Okręgowego XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy, który na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 par 2 k.p.c. w zw. z art. 229 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze postanowił oddalić zażalenie Spółki na postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dn. 27 lutego 2013 r. sygn. akt X GN 1/13 w przedmiocie zakazu wszczęcia postępowania naprawczego Spółce Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w Warszawie.

Wszelkie działania Zarządu podejmowane w okresie od połowy lutego do chwili obecnej mają za swój cel zaspokojenie roszczeń wierzycieli zapadłych obligacji poprzez, bądź to osiągnięcie porozumienia co do nowych terminów spłaty możliwych do zaakceptowania przez obligatariuszy, bądź też poprzez pozyskanie zewnętrznego finansowania ze sprzedaży aktywów. Zaawansowanie tych prac w zarówno w jednym jak i w drugim przypadku pozwala oczekiwać pozytywnego efektu finalnego.

Założenie kontynuacji działania opiera się na realistycznej ocenie stopnia zaawansowania prac nad każdym z wypracowywanych rozwiązań.

7.1 Oświadczenie o zgodności z przepisami

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, w szczególności z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku opublikowanym w dniu 26 kwietnia 2013 roku.

7.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Grupy Kapitałowej. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

7.3 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku:

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później.
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2012 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.

Wprowadzone ww. zmiany i nowe standardy zostały przeanalizowane przez Grupę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

7.4 Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, iż sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Grupy, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny.

7.5 Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki, która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którymi może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki), której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe.

Zgodnie z wymogami MSSF 8, należy identyfikować segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Grupy, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzielaniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

7.6 Sezonowość działalności

Działalność Grupy ma charakter sezonowy, zatem przedstawiane wyniki Grupy odnotowują istotne wahania w trakcie roku.

Hotele „Łeba” (w Łebie) i „Bochnia” (w Bochni) - wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. wykazują dużą sezonowość w swojej działalności. Hotele „Król Kazimierz” (w Kazimierzu Dolnym) i „Masuria” (w Łukcie) wykazują nieznaczną sezonowość.

8. PRZYCHODY I KOSZTY

8.1 Przychody ze sprzedaży

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31.03.2013	31.03.2012
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:		
- scentralizowana sprzedaż hotelowa	2 843	4 882
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	807	779
- pozostałe przychody	15	535
	<u>3 665</u>	<u>6 196</u>
Działalność zaniechana	-	-
Razem	3 665	6 196

8.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31.03.2013	31.03.2012
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	1 185	1 548
Koszty świadczeń pracowniczych	2 271	1 836
Zużycie materiałów i energii	1 353	548
Usługi obce	1 109	1 468
Podatki i opłaty	230	285
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7	25
Pozostałe koszty rodzajowe	133	310
Razem koszty rodzajowe	6 288	6 020
Koszty ogólnego zarządu (-)	(540)	(177)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	5 748	5 843

9. STRATA PRZYPADAJĄCA NA JEDNĄ AKCJĘ

Stratę podstawową przypadającą na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie straty netto za okres przypadającej na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące straty za okres 3 miesięcy oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowej straty na jedną akcję:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 roku w tys. PLN	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 roku w tys. PLN
Strata netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(4 890)	(2 175)
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	146 600 000
Podstawowa strata z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(0,33)	(0,01)

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

10. KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:

	31.03.2013	31.12.2012
środki w PLN	924	3 495
środki w EUR	4	7
środki w USD	1	1
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	929	3 503

11. KAPITAŁ WŁASNY**11.1 Kapitał zakładowy**

Na dzień 31 marca 2013 roku, kapitał zakładowy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. składał się z:

Seria	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji w zł	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
A	imienne	co do głosu, w ten sposób, że na każdą akcję przypadają dwa głosy	brak	10 000	10	100 000
B	na okaziciela	brak	brak	14 650 000	10	146 500 000
Razem				14 660 000		146 600 000

11.2 Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień 31 marca 2013 roku

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanego praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	2 470 000	16,85%	2 480 000	16,91%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	2 035 640	13,89%	2 035 640	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		10 154 360	69,26%	10 154 360	69,21%
	Razem		14 660 000	100,00%	14 670 000	100,00%

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanego praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	2 470 000	16,85%	2 480 000	16,91%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	2 035 640	13,89%	2 035 640	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		10 154 360	69,26%	10 154 360	69,21%
	Razem		14 660 000	100,00%	14 670 000	100,00%

11.3 Zestawienie stanu posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Na dzień 31 marca 2013 roku, na dzień 31 marca 2012 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadał akcji Spółki ani innych uprawnień do tych akcji.

11.4 Zmiana wartości nominalnej akcji

Dnia 20 grudnia 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie EFH S.A. podjęło uchwałę w sprawie zmiany oznaczenia i połączenia (scalenia) akcji. Stosowne zmiany zostały szerzej opisane w notce 19 niniejszego sprawozdania.

12. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

	31.03.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	3 495	3 450
Kredyty bankowe	90 678	91 862
Inne (pracownicze)	7	7
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	94 180	95 319

12.1 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki na dzień 31 marca 2013 roku zgodnie z opisem w następnej notce:

	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Razem
Kredyt A	1 020	16 018	17 038
Kredyt B	-	-	-
Kredyt C	456	8 118	8 574
Kredyt D	519	11 717	12 236
Kredyt E	4 998	-	4 998
Kredyt F	1 920	30 078	31 998
Kredyt G	1 174	24 747	25 921
Pożyczki	254	-	254
Razem kredyty i pożyczki	10 341	90 678	101 019

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2012 roku zgodnie z opisem w następnej notce:

	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Razem
Kredyt A	1 022	16 271	17 293
Kredyt B	-	-	-
Kredyt C	456	8 178	8 634
Kredyt D	450	11 775	12 225
Kredyt E	4 998	-	4 998
Kredyt F	1 920	30 559	32 479
Kredyt G	995	25 079	26 074
Razem kredyty i pożyczki	9 841	91 862	101 703

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

12.2 Informacje dotyczące zaciągniętych kredytów i pożyczek

Poniżej informacje dotyczące zaciągniętych kredytów i pożyczek. Wszystkie kredyty i pożyczki były denominowane w Polskich złotych.

Podmiot finansujący / Dłużnik	Wielkość kredytu/ limitu	31.03.2013	31.12.2012	Warunki oprocentowania (stan na 31.03.2013)	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. złotych				
KREDYT A) Bank Zachodni WBK S.A. / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	20 350	17 038	17 293	WIBOR 1M + marża	2022-12-31	- hipoteka kaucyjna do kwoty 47 mln zł na nieruchomościach Hotelu Król Kazimierz - cesja praw z umów dot. Hotelu Król Kazimierz oraz gwarancji wystawionych na rzecz spółki - cesja praw z umów ubezpieczenia zawartych przez Hotel - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Hotelu - zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Hotelu - zastaw na rachunkach bankowych Hotelu oraz pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg art. 97 PB - umowy wsparcia pomiędzy EFH, Hotelem i bankiem wraz z wekslem i deklaracją wekslową - poręczenie przez Hotel wszystkich zobowiązań EFH wynikających z umowy kredytowej
KREDYT B) BRE Bank Hipoteczny S.A. / HW-2 Sp. z o.o.	16 000	0	0	WIBOR 1M + marża	2021-10-28	- hipoteka kaucyjna do kwoty 32 mln zł - zastaw rejestrowy na udziałach, - 3 miesięczny depozyt, - cesja praw z umów ubezpieczenia - cesja wierzytelności z umowy leasingu, - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
KREDYT C) Raiffeisen Bank Polska S. A. / Leba Hotel Sp. z o.o.	17 500	8 574	8 634	WIBOR 1M + marża	2017-10-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości w Łebie do kwoty 30 mln zł - hipoteki kaucyjne na nieruchomości w Tałtach należące do spółki Tałty S.A. do łącznej kwoty 6,5 mln zł - cesja praw z umów ubezpieczenia budynku - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - cesja wierzytelności z umów najmu budynku - zastaw finansowy na rachunkach bankowych - oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz banku - poręczenie cywilne udziałowca w wysokości 150% kwoty udzielonego kredytu - podporządkowanie wszystkich pożyczek udzielonych Hotelowi przez udziałowca - pełnomocnictwo dla banku do regulowania zobowiązań z tytułu kredytu w ciężar rachunku bieżącego oraz utworzenie rezerwy obsługi zadłużenia

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

KREDYT D) PKO BP S.A. / Masuria Hotel Sp. z o.o.	13 500	12 236	12 225	Średni miesięczny WIBOR + marża	2032-11-01	- weksel in blanco poręczony przez EFH wraz z deklaracją wekslową - hipoteka zwykła w kwocie 11,5 mln zł i hipoteka kaucyjna do kwoty 2,875 mln na nieruchomości we Worlinach - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynku hotelu - zastaw rejestrowy na udziałach spółki Masuria Hotel.
KREDYT E) Raiffeisen Bank Polska S. A. / Tałty S.A.	7 000	4 998	4 998	WIBOR 3M + marży	2013-12-31	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków kredytobiorcy w Raiffeisen Bank Polska S.A. - hipoteka zwykła w wysokości 7 mln. na nieruchomości położonej w m. Tałty będące własnością spółki Tałty SA - zastaw rejestrowy na akcjach Kredytobiorcy ustanowiony na Europejski Fundusz Hipoteczny - depozyt środków pieniężnych w wysokości 500 tys.zł. zdeponowany na rachunku obsługi kredytu, przeznaczony do obsługi kosztów wynikających z obsługi kredytu - gwarancja korporacyjna spłaty kredytu udzielona przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w terminem ważności nie krótszym niż 1 miesiąc od dnia ostatecznej spłaty
KREDYT F) Bank Zachodni WBK S.A. / Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	38 222	31 998	32 479	WIBOR 1M + marża	2022-12-31	- hipoteka kaucyjna do kwoty 76,8 mln zł. - cesja praw z umów i gwarancji - cesja praw z umów ubezpieczenia, - zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach, - zastaw finansowy na rachunkach bankowych - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie, - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - umowa wsparcia między spółką, EFH i bankiem wraz z wekslem deklaracją wekslową - umowa rezerwy obsługi zadłużenia.
KREDYT G) Alior Bank S.A. / Yona Sp. z o.o.	26 300	25 921	26 074	WIBOR 1M + marża	2027-09-30	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków kredytobiorcy prowadzonych w Alior bank - hipoteka do wysokości 39 150 tys.zł. na przysługującym Yona Sp. z o.o. prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wyczółki 71 - przelew praw z polisy ubezpieczeniowej ww. nieruchomości na kwotę min. 30 000 tys.zł. - zastaw na udziałach Yona Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wiertniczej 107 - potwierdzona cesja należności z umowy najmu od Candela Sp. z o.o. - poręczenie cywilne Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. - zastaw rejestrowy na 20 065 000 sztukach akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zdeponowanych w DM IDM S.A.
Razem kredyty	138 872	100 765	101 703			

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Pożyczkodawca / Pożyczkobiorca	Wielkość pożyczki	31.03.2013	31.12.2012	warunki oprocentowania (stan na 31.03.2013)	Termin zawarcia umowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia
w tys. zł							
Candela Sp. z o.o. / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	200	203	-	według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M+5,12 p.p.	2013-02-14	2013-12-31	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową upoważniającą Pożyczkodawcę do wypełnienia w określonych umowach warunkach
Inne podmioty / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	50	51	-	12% w skali roku	2013-01-14	2013-06-30	brak
Razem pożyczki		254	-				

13. KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Na krótkoterminowe zobowiązania finansowe składają się:

	stan na dzień 31.03.2013 (niebadane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	178	210
Kredyty bankowe i pożyczki	10 341	9 841
Obligacje krótkoterminowe	27 758	27 878
Inne	2	-
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	38 279	37 929

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Poniżej informacje dotyczące obligacji. Obligacje wyemitowane przez Emitenta denominowane są w Polskich złotych:

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość emisyjna 1 szt. w tys.zł.	Wartość przydzielonych obligacji	31.03.2013	31.12.2012	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			w tys. zł.	w tys. zł.			
Obligacje 10-letnie serii A	1	16 000	10 139	10 309	WIBOR 3M + 3%	2013-12-31	- łączna hipoteka kaucyjna na nieruchomościach położonych w Skolimowie, Konstancinie Jeziorna i Piasecznie będących własnością spółki EFH-1 Sp. z o.o. - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki EFH-1 Sp. z o.o. - poręczenie udzielone przez EFH-1 Sp. z o.o. do kwoty 33.000.000 zł.
Obligacje 3 letnie serii G zamienne na akcje serii I	200	10 000	2 305	2 247	12%	2012-07-14	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w m. Tałty będącą własnością spółki Tałty S.A.
Obligacje hipoteczne serii H	10	4 500	2 046	2 046	12%	2013-04-22	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w Malborku będącej własnością spółki Hotel Malbork Sp. z o.o. - hipoteka umowna na nieruchomości położonej w m. Tałty będące własnością spółki Tałty SA
Obligacje hipoteczne serii EF	1	12 916	13 268	13 276	12%	2013-02-18	- hipoteka umowna na prawe własności nieruchomości stanowiącej własność Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. położonej w m. Tałty
Razem obligacje		43 416	27 758	27 878			

14. EMISJE, WYKUP I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Grupa nie emitowała dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Grupa wykupiła obligacje serii A w kwocie 160 tys. zł. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Grupa spłaciła odsetki od obligacji serii A w kwocie 188 tys. zł.

W dniu 18 lutego 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii EF. W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Grupa spłaciła odsetki od obligacji serii EF w kwocie 392 tys. zł. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, obligacje te nie zostały wykupione.

W dniu 29 lutego 2012 roku wykupiono część obligacji serii G o wartości 8 000 tys. zł. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, pozostała część obligacji serii G nie została wykupiona.

W dniu 22 kwietnia 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii H. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Grupa spłaciła odsetki od obligacji serii H w kwocie 60 tys. zł. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, obligacje te nie zostały wykupione.

15. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH I GEOGRAFICZNYCH

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest działalność inwestycyjna w sektorze nieruchomości. Grupa inwestuje w :

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości biurowe
- sektor projektowy/ inwestycyjny

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:

Tabela 1: Sektory działalności Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.		
SEKTOR HOTELOWY	SEKTOR KOMERCYJNY	SEKTOR INWESTYCYJNY
Król Kazimierz	DLKF	Sheraton Mazury Lakes Resort
Masuria	YONA	Apartamenty Tałty
Łeba		Hotel Malbork
Bochnia (wcześniej Willenium)		Grunt w Piasecznie
		Centrum Promocji Kadr

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, w strukturze Grupy funkcjonują cztery czynne 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, w strukturze Grupy funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Obiekt zlokalizowany przy ul. Wiertniczej o powierzchni 654 m² jest wykorzystywany na cele własne oraz podnajmowany innym podmiotom. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Wyczółki, o powierzchni 2 841 m² jest zakwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych i całościowo wynajmowana innemu podmiotowi.

SEKTOR PROJEKTOWY/ INWESTYCYJNY: W ramach sektora inwestycyjnego, w strukturze Grupy, przewidziana była realizacja przedsięwzięć takich jak budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach a także budowa Hotelu Malbork.

Projekty te nie będą realizowane, gdyż Zarząd uznał, iż najważniejsze dla Grupy jest zaspokojenie roszczeń posiadaczy obligacji poprzez sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenia tych obligacji.

Całość przychodów EFH S.A. osiąga na rynku polskim. Zatem Spółka nie prowadzi sprawozdawczości w podziale na segmenty geograficzne, a jedynie na segmenty działalności. Struktura przychodów EFH 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 Spółki.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Poniżej przedstawiono informacje finansowe dotyczące segmentów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 i 2012 oraz na dzień 31 marca 2013 i na 31 grudnia 2012 roku. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju działalności.

Działalność, która nie mogła być przyporządkowana do któregośkolwiek z powyższych sektorów, w tym również koszty ogólnego zarządu i administracji zostały przedstawione jak pozostałe.

Okres zakończony 31.03.2013	segment hotelowy	segment komercyjny	segment projektowy	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych, w tym	2 855	807	-	3	3 665	-	3 665
- od klientów, z którymi wartość transakcji w okresie przekracza 10% lub więcej przychodów	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż między segmentami	7	95	820	640	1 562	(1 562)	-
Przychody segmentu ogółem	2 862	902	820	643	5 227	(1 562)	3 665
Koszty							
Koszt własny sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych, w tym	(4 383)	(60)	(23)	(1 282)	(5 748)	-	(5 748)
Koszt własny sprzedaży między segmentami	(503)	(805)	(8)	(246)	(1 562)	1 562	-
Koszty segmentu ogółem	(4 886)	(865)	(31)	(1 528)	(7 310)	1 562	(5 748)
Zysk (strata) segmentu	(2 024)	37	789	(885)	(2 083)	0	(2 083)
Koszty nieprzypisane	(44)	-	-	(496)	(540)	-	(540)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	25	224	-	24	273	-	273
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(2 043)	261	789	(1 357)	(2 350)	0	(2 350)
Przychodu z tytułu odsetek	-	3	-	1 698	1 701	(1 669)	32
Koszty z tytułu odsetek	(2 113)	(779)	(192)	(1 246)	(4 330)	1 669	(2 661)
Pozostałe przychody/koszty finansowe netto	78	-	-	(114)	(36)	-	(36)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(4 078)	(515)	597	(1 019)	(5 015)	0	(5 015)
Podatek dochodowy	110	15	-	-	125	-	125
Zysk (strata) netto za okres	(3 968)	(500)	597	(1 019)	(4 890)	0	(4 890)

Stan na 31 marca 2013 roku

Aktywa i zobowiązania

Aktywa segmentu	112 148	78 967	88 543	274 206	553 864	(251 002)	302 862
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa ogółem	112 148	78 967	88 543	274 206	553 864	(251 002)	302 862
Zobowiązania segmentu	109 011	60 053	12 929	105 271	287 264	(129 766)	157 498
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Kapitały własne	20 176	29 053	73 545	143 826	266 600	(121 236)	145 364
Zobowiązania i kapitały ogółem	129 187	89 106	86 474	249 097	553 864	(251 002)	302 862

Pozostałe informacje dotyczące segmentu

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 058	-	-	83	1 141	-	1 141
Amortyzacja wartości niematerialnych	39	-	-	5	44	-	44

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Okres zakończony 31.03.2012	segment hotelowy	segment komercyjny	segment projektowy	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych, w tym	4 909	779	-	508	6 196	-	6 196
- od klientów, z którymi wartość transakcji w okresie przekracza 10% lub więcej przychodów	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż między segmentami	1 988	106	-	1 232	3 327	(3 327)	-
Przychody segmentu ogółem	6 897	885	-	1 741	9 523	(3 327)	6 196
Koszty							
Koszt własny sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych, w tym	(4 591)	(527)	(9)	(716)	(5 843)	-	(5 843)
Koszt własny sprzedaży między segmentami	(3 006)	(39)	(8)	(274)	(3 327)	3 327	-
Koszty segmentu ogółem	(7 597)	(566)	(17)	(990)	(9 170)	3 327	(5 843)
Zysk (strata) segmentu	(700)	320	(17)	751	353	(0)	353
Koszty nieprzypisane	(142)	(10)	(15)	(10)	(177)	-	(177)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	57	0	1	7	65	-	65
Pozostałe przychody/koszty operacyjne nie przypisane	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(785)	310	(31)	748	241	(0)	241
Przychodu z tytułu odsetek	3	171	-	1 711	1 884	(1 035)	849
Koszty z tytułu odsetek	(2 620)	(952)	(157)	(580)	(4 308)	1 035	(3 273)
Pozostałe przychody/koszty finansowe netto	(0)	(2)	(0)	(55)	(57)	-	(57)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 402)	(473)	(188)	1 824	(2 240)	(0)	(2 240)
Podatek dochodowy	65	-	-	-	65	-	65
Zysk (strata) netto za okres	(3 337)	(473)	(188)	1 824	(2 175)	(0)	(2 175)

Stan na dzień 31 grudnia 2012

Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	116 424	78 119	87 595	275 624	557 762	(245 805)	311 957
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa ogółem	116 424	78 119	87 595	275 624	557 762	(245 805)	311 957
Zobowiązania segmentu	107 536	59 570	12 579	52 749	232 434	(77 224)	155 210
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Kapitały własne	26 180	29 503	72 948	196 697	325 328	(168 581)	156 747
Zobowiązania i kapitały ogółem	133 716	89 073	85 527	249 446	557 762	(245 805)	311 957

Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 160	-	-	106	1 266	-	1 266
Amortyzacja wartości niematerialnych	88	-	-	194	282	-	282

16. DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZANIACH WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.

Wszelkie zobowiązania warunkowe Grupy Kapitałowej są związane z korzystaniem z finansowania zewnętrznego (kredyty i obligacje) i zostały opisane w nocie 12.2 oraz 13 niniejszego sprawozdania w kolumnie zabezpieczenia.

Sprawy Sądowe:

Według stanu na dzień 31 marca 2013 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 marca 2013 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Szczegółowy opis postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej został zamieszczony w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na koniec 2012 roku.

W okresie I kwartału 2013 roku, nie nastąpiły żadne istotne zmiany w tym zakresie.

17. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 12 kwietnia 2013 roku spółka zależna wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego - National Trust S.A. sprzedała 1 udział Spółki niekonsolidowanej (ze względu na nieznaczny poziom istotności kwot) o nazwie Hotel Król Kazimierz Bis Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł. do spółki wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego tj. do spółki o nazwie Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.

W dniu 22 kwietnia 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii H. Do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, tj. do dnia 14 maja 2013 roku obligacje te nie zostały wykupione.

Jak poinformowano w raporcie bieżącym nr 20/2013 z dnia 8 maja 2013 roku, w dniu 7 maja 2013 r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu Okręgowego XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy, który na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 par 2 k.p.c. w zw. z art. 229 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze postanowił oddalić zażalenie Spółki na postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dn. 27 lutego 2013 r. sygn. akt X GN 1/13 w przedmiocie zakazu wszczęcia postępowania naprawczego Spółce Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w Warszawie.

Spółka, niezależnie od kroków formalno - prawnych wynikających z postępowania naprawczego, prowadzi intensywne rozmowy z wierzycielami, którzy posiadają obligacje. Zarząd Spółki nie wyklucza także ewentualnej emisji obligacji konsolidacyjnych, które pozwoliłyby rozwiązać problem ciężących na Spółce zobowiązań.

Jednocześnie Zarząd Spółki prowadzi rozmowy z potencjalnymi inwestorami, którzy gotowi byłiby kupić część nieruchomości należących do spółek z Grupy Kapitałowej EFH.

18. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Grupa nie rozpoznała istotnych zmian ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem w stosunku do opisanych w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym za 2012 rok.

19. ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ EFH

19.1 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie wraz ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń oraz opis zdarzeń o nietypowych charakterze, mających istotny wpływ na wyniki

POSTĘPOWANIE NAPRAWCZE

W dniu 15 lutego 2013 roku, Zarząd Spółki zawiadomił o rozpoczęciu Postępowania Naprawczego. Szerzej zostało to opisane w nocy 7 niniejszego sprawozdania.

SCALENIE AKCJI

W dniu 20 grudnia 2012 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia EFH S.A. podjęło uchwałę nr 6 w sprawie zmiany oznaczenia akcji, połączenia (scalenia) akcji oraz zmiany Statutu spółki. Decyzja w tej sprawie powodowana była tym, iż:

- akcje Spółki miały niską wartość nominalną;
- notowania akcji na rynku regulowanym mają zapewnić prawidłową i rzetelną ich wycenę, co przy ówczesnej wartości nominalnej akcji było utrudnione, ze względu na fakt, iż średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen akcji Spółki ważonych wolumenem obrotu, z okresu ostatnich 6 miesięcy wynosiła poniżej 50 groszy;
- obecna wycena akcji Spółki na rynku regulowanym była niekorzystna dla wszystkich akcjonariuszy Spółki,

Na mocy w/w uchwały:

1. Oznaczenia istniejących akcji Spółki zostały zmienione w następujący sposób:
 - a. akcje serii A o numerach od A-8.648.501 do A-8.748.500 otrzymały oznaczenie – akcje serii A o numerach od 000.001 do 100.000;
 - b. akcje serii A o numerach od A-1 do A-8.648.500 oraz od A-8.748.501 do A-16.381.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 00.000.001 do 16.281.000;
 - c. akcje serii B o numerach od B-1 do B-3.680.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 012.681.010 do 019.961.000;
 - d. akcje serii C o numerach od C-1 do C-1.500.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 019.961.010 do 21.461.000;
 - e. akcje serii E o numerach od E-1 do E-3.666.574 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 21.461.001 do 25.127.574;
 - f. akcje serii F o numerach od F-1 do F-45.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 25.127.575 do 25.172.574;
 - g. akcje serii J o numerach od J-1 do J-34.000.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 25.172.575 do 59.172.574;
 - h. akcje serii L o numerach od L-1 do L-30.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 59.172.575 do 59.202.574;
 - i. akcje serii M o numerach od M-1 do M-87.297.426 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 59.202.575 do 146.500.000.
2. Podwyższona została wartość nominalną każdej akcji Spółki wszystkich serii z kwoty 1,00 (jeden) złoty do kwoty 10 (dziesięć) złotych.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Połączono (scalono) akcje poprzez połączenie każdych 10 (dziesięciu) akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej 1 (jeden) złoty w jedną nową akcję Spółki o wartości nominalnej 10 (dziesięć) złotych („stosunek wymiany”). Połączenie (scalenie) akcji nastąpiło przy proporcjonalnym zmniejszeniu łącznej ilości akcji Spółki wszystkich serii ze 146.600.000 (stu czterdziestu sześciu milionów sześciuset tysięcy) do 14.660.000 (czternastu milionów sześciuset sześćdziesięciu tysięcy). Scalenie akcji przeprowadzono przy zachowaniu niezmiennionej wysokości kapitału zakładowego w wysokości 146.600.000 (sto czterdzieści sześć milionów sześćset tysięcy) złotych.

Jednocześnie, NZW postanowiło, że:

1. W przypadku wystąpienia tzw. niedoborów scaleniowych dotyczących akcji na okaziciela, tj. sytuacji, w której w toku realizacji procesu połączenia (scalenia) akcji akcjonariusz uprawniony z akcji na okaziciela, po zastosowaniu przyjętego stosunku wymiany (10:1), nie mógłby otrzymać akcji na okaziciela o nowej wartości nominalnej (tj. 10 złotych), z uwagi na zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej (tj. 1 złoty) (tzw. resztówka scaleniowa), to scalenie akcji zostanie przeprowadzone w taki sposób, że w zamian za akcje stanowiące tzw. resztówki scaleniowe akcjonariusz będący ich posiadaczem otrzyma po jednej akcji o nowej wartości nominalnej kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na przeznaczenie akcji własnych Spółki w celu pokrycia niedoborów scaleniowych.
2. W celu pokrycia niedoborów scaleniowych Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nieodpłatnie zrzeka się swoich praw akcyjnych z akcji na okaziciela w Spółce na rzecz akcjonariuszy Spółki posiadających tzw. niedobory scaleniowe dotyczące akcji na okaziciela, w zakresie jakim jest to niezbędne do umożliwienia akcjonariuszom Spółki posiadającym zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej do uzyskania akcji o nowej wartości nominalnej (czyli tzw. resztówki scaleniowe), z zastrzeżeniem, że liczba akcji przyznana wszystkim akcjonariuszom w ramach pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych kosztem Europejskiego Funduszu Hipotecznego Spółka Akcyjna nie może przekroczyć liczby akcji własnych posiadanych przez Spółkę.
3. Zrzeczenie się praw, o którym mowa powyżej następuje pod warunkiem zawieszającym rejestracji zmian do Statutu Spółki wynikających z niniejszej uchwały oraz wyznaczenia tzw. dnia referencyjnego (o którym mowa w szczegółowych zasadach działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie) ze skutkiem na dzień przeprowadzenia połączenia (scalenia) akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz warunkiem rozwiązującym niedojścia procesu połączenia (scalenia) akcji do skutku.

W wyniku pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych, o czym mowa powyżej, każdy z akcjonariuszy Spółki posiadających w tzw. dniu referencyjnym niedobory scaleniowe, tzn. akcje o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda w liczbie od 1 (jeden) do 9 (dziewięciu), stanie się uprawnionym do otrzymania w zamian za te akcje jednej akcji o wartości nominalnej 10 (dziesięć) złotych, zaś uprawnienie Europejskiego Funduszu Hipotecznego Spółka Akcyjna do otrzymania w zamian za posiadane przez te podmioty w dniu referencyjnym akcje Spółki o wartości nominalnej (tj. 1 złoty)

4. ulegną zmniejszeniu o taką liczbę tych akcji, która będzie niezbędna do pokrycie niedoborów scaleniowych, jednak nie więcej niż łączna liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę.
5. Proces połączenia (scalenia) akcji Spółki nie dojdzie do skutku w przypadku gdyby okazało się, że (i) powstaną niedobory scaleniowe dotyczące akcji imiennych lub (ii) likwidacja wszystkich niedoborów scaleniowych akcji na okaziciela w wyżej określony sposób nie będzie możliwa.

Postanowiono także o zmianie oznaczenia akcji Spółki po połączeniu (scaleniu) akcji w następujący sposób:

- a. dotychczasowe akcji serii A o numerach od 000.001 do 100.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii A o numerach od 00.001 do 10.000;

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

-
- b. dotychczasowe akcje serii B o numerach od 000.000.001 do 146.500.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 00.000.001 do 14.650.000.

NWZ upoważniło i zobowiązało jednocześnie Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały, w tym w szczególności:

- do wyznaczenia tzw. dnia referencyjnego, tj. dnia według stanu na który zostanie określona liczba akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych w celu wyliczenia liczby akcji Spółki o nowej wartości nominalnej, które w związku z połączeniem (scaleniem) akcji, powinny zostać w ich miejsce wydane posiadaczom tych rachunków papierów wartościowych;
- dokonywania wszelkich czynności związanych z rejestracją zmian do Statutu Spółki przez właściwy sąd rejestrowy,
- dokonywania wszelkich czynności związanych z niniejszą uchwałą przed Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w tym do złożenia stosownych listów księgowych oraz występowania z wnioskami o zawieszenie notowań akcji Spółki w celu przeprowadzenia procesu połączenia (scalenia) akcji;
- zwrócenia się do akcjonariuszy Spółki o dostosowanie stanu posiadania akcji Spółki w taki sposób, aby posiadana liczba akcji Spółki zapisana na ich rachunkach papierów wartościowych w tzw. dniu referencyjnym stanowiła 10 sztuk lub wielokrotność tej liczby.

Następnie Zarząd Spółki złożył stosowne dokumenty do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oraz zwrócił się do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z wnioskiem o zawieszenie notowań akcji Spółki od dnia 28 stycznia 2013 r. do 15 lutego 2013 r. w związku z planowanym scalaniem akcji. Wniosek ten został uwzględniony.

Jako dzień referencyjny został ustalony 6 lutego 2013 r. Na 15 lutego 2013 r. ustalono natomiast dzień wymiany, a więc dzień wymiany 146.500.000 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 1 złoty na 14.650.000 akcji po scaleniu o jednostkowej wartości nominalnej 10 złotych.

Łączna ilość niedoborów scaleniowych wyniosła 5259 akcji. Niedobory zostały uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Spółkę, w ten sposób, że Zarząd Spółki podjął uchwałę w której zrzekł się praw akcyjnych w Spółce nieodpłatnie na rzecz akcjonariuszy posiadających niedobory scaleniowe.

Pierwsze notowanie scalonych akcji odbyło się w dniu 18 lutego 2013 r.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 18 kwietnia 2013 roku kapitał zakładowy spółki działającej pod firmą Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. wynosi 146.600.000,00 zł i dzieli się na 14.660.000 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

10.000 akcji serii A oznaczonych numerami od 00.001 do 10.000 po 10 zł każda,

14.650.000 akcji serii B oznaczonych numerami od 00.000.001 do 14.650.000 po 10 zł każda.

Akcje serii A o numerach od 00.001 do 10.000 są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do głosu, na każdą z tych akcji przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu. Pozostałe akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela.

OGŁOSZENIE NOWEJ STRATEGII SPÓŁKI

W styczniu 2013 roku, Zarząd Spółki ogłosił nową strategię operacyjną.

Na poziomie grupy, obecny Zarząd podjął działania mające na celu kategoryzację portfela posiadanych spółek. Przyjęta przez Zarząd kategoryzacja prezentuje docelowe przeznaczenie spółek wchodzących w skład portfela Europejskiego Funduszu Hipotecznego wedle nowej strategii. Na poziomie Grupy nowa strategia zakłada podwyższenie współczynnika *Asset Light*. *Asset Light* jest to model prowadzenia działalności wedle którego spółka minimalizuje ilość posiadanych własności (nieruchomości) na rzecz działalności zarządczej na obiektach nie będących jej własnością. Nowa strategia grupy zakłada, że do roku 2015 współczynnik *Asset Light* osiągnie

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

minimalny poziom 50%. Zostanie on osiągnięty dzięki sprzedaży części aktywów. Obecnie, Zarząd prowadzi rozmowy z potencjalnymi nabywcami zainteresowanymi zakupem spółek hotelarskich oraz spółek inwestycyjnych.

Na poziomie hoteli, podjęte przez obecny Zarząd działania mające na celu wdrożenie nowej strategii, opierają się na utworzeniu spółki operacyjnej EFH Hospitality Management (EHM), która będzie odpowiedzialna za zarządzanie operacyjne obiektami hotelowymi wchodzącymi w skład portfela Europejskiego Funduszu Hipotecznego. W dalszej perspektywie EHM ma przejąć pod zarządzanie kolejne obiekty na podstawie umowy o zarządzanie lub dzierżawy. Pod spółką EFH Hospitality Management, Zarząd planuje stworzenie silnej marki hotelarskiej na Polskim rynku, opierającej się na wysokich standardach świadczonych usług oraz profesjonalnej kadrze menadżerskiej. EHM pozwala na centralizację działu sprzedaży i marketingu, rezerwacji, księgowości, kadr oraz zakupów co znacznie wpływa na obniżenie kosztów poprzez redukcję personelu. Centralny dział zakupów pozwala Zarządowi na prowadzenie negocjacji z dostawcami z wykorzystaniem efektu skali. Reprezentowanie interesu wszystkich obiektów hotelowych przy umowach z dostawcami pozwala na uzyskiwanie znacznie korzystniejszych warunków dostaw.

19.2 Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę

W I kwartale 2013 roku odnotowano niekorzystne wyniki sektora hotelowego. Należy mieć świadomość, że I kwartał reprezentuje efekty pracy akwizycyjnej z III i IV kwartału poprzedniego roku, a więc w momencie, kiedy w Grupie zachodziły istotne zmiany w składzie Zarządu oraz w składzie kadry kierowniczej poszczególnych hoteli. Brak centralnej struktury sprzedażowej oraz brak nadzoru nad sprzedażą on-line w ubiegłym roku utrudniły odpowiednio szybką reakcję na spadający popyt na imprezy typu konferencyjnego. Uruchomienie od grudnia 2012 roku centralnego systemu sprzedaży spowodowało częściowe zniwelowanie skutków spowolnienia gospodarczego. W kolejnych miesiącach spodziewamy się rosnącego udziału klientów indywidualnych w hotelach.

Grupa będzie dostosowywać się do warunków panujących na rynku poprzez działania wspierające sprzedaż jak i kontrolę kosztów.

19.3 Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

19.3.1 Ryzyko niekorzystnych zmian czynników makroekonomicznych gospodarki

Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego (EFH), są uzależnione pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną. Na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej EFH wpływ mogą mieć zatem tempo wzrostu PKB, poziom inflacji poziom wynagrodzeń i wzrost zamożności społeczeństwa, jak również poziom stopy bezrobocia. Obserwowany rok roczny wzrost cen żywności i napoi przekłada się na wzrost kosztów działalności operacyjnej hoteli zależnych od EFH, a co za tym idzie na poziom zysku.

Ponadto spółki zależne Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego (EFH) narażone są na ryzyko zmiany stóp procentowych, które mogą skutkować zwiększeniem kosztów finansowych, a co za tym idzie obniżeniem wyniku finansowego z uwagi na korzystanie z zewnętrznego finansowania spółek należących do Grupy Kapitałowej EFH S.A. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub kilku powyższych czynników mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

19.3.2 Ryzyko nasilenia konkurencji

W związku z postępującym rozwojem i wzrostem wielkości rynku hotelarskiego w Polsce, istnieje ryzyko nasilenia się konkurencji w branży hotelarskiej. EFH nie może wykluczyć czynów nieuczciwej konkurencji i nadużywania pozycji rynkowej przez inne podmioty działające w tej branży. Fakt ten może wpłynąć niekorzystnie na wielkość przychodów Grupy.

Aby przeciwdziałać negatywnym skutkom zwiększenia się konkurencji na rynku hotelarskim w Polsce, GK EFH rozbudowuje swoją sieć hoteli, poszerzając w ten sposób ofertę skierowaną do potencjalnych klientów. GK EFH kładzie nacisk na jakość oferowanych usług, na bieżąco je monitorując oraz podejmując działania mające zwiększyć zadowolenie gości.

19.3.3 Utrata konkurencyjności cenowej

W ramach nowej strategii wdrożona została polityka cenowa poprzedzona analizą konkurencji, w obszarze proponowanej przez hotele oferty produktowej, wysokości i struktury kosztów oraz poziomu cen konkurencji. Dla poszczególnych terminów w roku został wprowadzony kalendarz cen, który pozwala kształtować ceny w sposób dynamiczny, w zależności od parametrów obłożenia (podpisanych umów, rezerwacji, zapytań) oraz bieżących cen konkurencji. Tak prowadzone świadome zarządzanie ceną pełnić będzie rolę czynnika zwiększającego atrakcyjność oferty Hotelu, a także pozwoli w jak największym stopniu optymalizować wskaźnik frekwencji.

19.3.4 Ryzyko utraty wykwalifikowanego personelu

Działalność oraz perspektywy rozwoju GK EFH w dużym stopniu zależą od doświadczenia i kwalifikacji zatrudnionych pracowników. Ich utrata może spowodować konieczność zatrudnienia nowych specjalistów, co wiązałoby się z długimi terminami procesu rekrutacji oraz dodatkowymi kosztami. Ponadto ze względu na czas niezbędny na pełne zaznajomienie z działalnością i organizacją Grupy, nowi pracownicy nie od razu osiągną docelową wydajność pracy.

19.3.5 Ryzyko związane z sezonowością

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

Prowadzony przez Spółkę system zarządzania pozwala w płynny sposób dostosować zmienność popytu, do innowacyjnych rozwiązań. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. jak i spółki Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego starają się niwelować wpływ sezonowości, wprowadzając do sprzedaży promocyjne oferty skoncentrowane na usługach konferencyjno-hotelowych, SPA oraz innych usługach w większym stopniu niezależnych od czynników sezonowych.

19.3.6 Ryzyko spadku sprzedaży hoteli lub spadek zysków spowodowany wysokimi kosztami

W celu wyeliminowania powyższego ryzyka, podjęte zostały już stosowne działania naprawcze w ramach szerszej strategii Grupy Kapitałowej: w hotelach, jak i na poziomie całej Grupy, mające zminimalizować koszty stałe oraz zwiększyć kontrolę w tym zakresie.

Dodatkowo, widoczne są już efekty wzrostu sprzedaży w porównaniu z ubiegłym rokiem, w wyniku podjęcia takich działań jak: centralizacja biura sprzedaży i marketingu, poszukiwania nowych kanałów dystrybucji, intensyfikacja sprzedaży.

19.3.7 Brak pozyskania nowych obiektów hotelowych do zarządzania

Aby wyeliminować to ryzyko, spółka podjęła się analizy rynku hotelarskiego. Trwają również pierwsze rozmowy z potencjalnymi klientami, zainteresowanymi współpracą właścicielami obiektów o standardzie *** i ****.

Ponadto nastąpiła wymiana kadr na poziomie zarządu i kadry kierowniczej w Spółce EFH oraz dyrekcji Hoteli. Obecnie kluczowe stanowiska pełnią osoby mające wieloletnie doświadczenie i liczne sukcesy w branży hotelarsko-restauracyjnej.

19.3.8 Ryzyko niepowodzenia w sprzedaży nieruchomości

Ryzykiem niepowodzenia sprzedaży jest wzrost kosztów finansowych związanych z obsługą obligacji.

19.3.9 Ryzyko utraty dostawców

Obecnie nie stanowi ono zagrożenia dla możliwości realizacji układu. Renegocjowana jest większość umów z dostawcami i zawierane są nowe umowy na korzystniejszych warunkach, w celu wykorzystania efektu skali przy składaniu centralnych zamówień dla wszystkich obiektów hotelowych.

19.3.10 Ryzyko wypowiedzenia umów najmu

Umowy najmu powierzchni biurowych zwykle zawarte zostają na kilkuletnie okresy czasowe. Istnieje ryzyko, że umowy zawarte na czas określony nie zostaną przez wynajmującego przedłużone lub też umowy zawarte na czas nieokreślony zostaną niespodziewanie wypowiedziane oraz konieczne będą poszukiwania nowych podmiotów, zainteresowanych wynajmem powierzchni biurowych. Z umowami najmu związane jest także ryzyko nieterminowego regulowania czynszu co może powodować spadek płynności Spółki.

19.3.11 Ryzyko kursu walutowego

W spółce EFH S.A. ani w spółkach hotelowych nie występuje ekspozycja na ryzyko kursowe. Zdecydowana większość Gości polskiej bazy hotelowej, w tym hoteli Grupy, jak i hoteli pozyskiwanych przez Zarząd to goście krajowi. W walucie PLN zaciągnięte były i spłacane są wszystkie zobowiązania kredytowe, jak również dokonywane są operacje handlowe.

19.3.12 Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego

W Polsce następują częste zmiany przepisów prawa regulujące opodatkowanie działalności gospodarczej. Istnieje ryzyko zmiany obecnych przepisów podatkowych, w taki sposób, że nowe regulacje mogą okazać się mniej korzystne dla Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego lub jej klientów, co w konsekwencji może przełożyć się w sposób bezpośredni lub pośredni na pogorszenie wyników finansowych Grupy.

19.3.13 Trudności w pozyskiwaniu finansowania zewnętrznego

Trudności rynku finansowania zewnętrznego w roku 2013, pozyskania wspólninwestorów 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.

19.4 Informacje dotyczące dywidendy

Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku.

19.5 Stanowisko Zarządu odnośnie prognoz

Zarówno Grupa Kapitałowa EFH S.A. jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

19.6 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

Transakcje zawarte w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały charakter typowy i rutynowy, zawierane były na warunkach rynkowych, a ich charakter oraz warunki wynikały z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej.

19.7 Informacje o udzielonych i otrzymanych gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

Wszelkie gwarancje i poręczenia udzielane przez Grupę są związane z otrzymywanymi kredytami, pożyczkami i obligacjami. Szczegółowe informacje o udzielonych zabezpieczeniach, w szczególności gwarancjach i poręczeniach znajdują się w notach 12 i 13 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Grupa nie udzielała i nie otrzymała nowych gwarancji oraz nie udzielała nowych poręczeń i gwarancji jednostkom powiązanym w stosunku do tych opisanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 rok.

20. KWARTALNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA EFH S.A.

20.1 ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31.03.2013	31.03.2012
	(niebadane)	(niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	608	1 779
Koszt własny sprzedaży	(925)	(643)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(317)	1 136
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(496)	(50)
Pozostałe przychody operacyjne	63	14
Pozostałe koszty operacyjne	(42)	(8)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(792)	1 092
Przychody finansowe	1 654	1 667
Koszty finansowe	(1 130)	(1 163)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(268)	1 596
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(268)	1 596
<i>Działalność zaniechana</i>		
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(268)	1 596

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

20.2 ŚRÓDROCZNY BILANS

	stan na dzień 31.03.2013 (niebadane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe	249 184	242 903
Rzeczowe aktywa trwałe	326	499
Pozostałe wartości niematerialne	166	162
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 038	3 038
Pozostałe aktywa finansowe	245 454	239 004
Pozostałe aktywa	200	200
Aktywa obrotowe	1 811	6 423
Zapasy	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 708	6 194
Pozostałe aktywa finansowe	2	2
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	81	158
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	69
SUMA AKTYWÓW	250 995	249 326
PASYWA		
Kapitał własny	199 324	199 592
Kapitał zakładowy	146 600	146 600
Akcje własne	(2 256)	(2 256)
Kapitał zapasowy	65 236	65 236
Kapitał rezerwowy	14 584	14 584
Niepodzielony wynik finansowy	(24 840)	(24 572)
Zobowiązania długoterminowe	18 893	18 986
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	16 217	16 310
Rezerwa na podatek odroczonego	2 676	2 676
Zobowiązania krótkoterminowe	32 778	30 748
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 733	1 830
Krótkoterminowe obligacje, pożyczki i kredyty bankowe	29 045	28 918
Zobowiązania razem	51 671	49 734
SUMA PASYWÓW	250 995	249 326

20.3 ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31.03 2013 (niebadane)	31.03 2012 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	(268)	1 596
II. Korekty razem	1 101	(701)
Amortyzacja	47	259
Zysk(strata) z tytułu różnic kursowych	1	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(558)	(552)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	31	-
Zmiana stanu rezerw	(47)	(11)
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	(399)	168
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 949	(429)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	77	(136)
Inne korekty	-	-
III. Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej	833	895
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	623	130
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	190	-
Z aktywów finansowych, w tym:	433	130
a) w jednostkach powiązanych	433	100
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	417	100
- odsetki	16	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	30
zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	30
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
II. Wydatki	502	2 280
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	12	22
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	13
Na aktywa finansowe, w tym:	490	2 245
a) w jednostkach powiązanych	490	2 245
- nabycie aktywów finansowych	-	5
- udzielone pożyczki długoterminowe	490	2 240
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej	121	(2 150)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	410	12 916
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	12 916
Kredyty i pożyczki	410	-
II. Wydatki	1 413	9 471

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Nabycie akcji (udziałów) własnych		-
Spląty kredytów i pożyczek	255	204
Wykup dłużnych papierów wartościowych	160	8 160
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	27
Odsetki	996	1 080
inne wydatki finansowe	2	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 003)	3 445
D. Przepływy pieniężne netto, razem	(49)	2 190
E. Środki pieniężne na początek okresu	69	80
F. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	20	2 270

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

20.4 ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Stan na 01.01.2012	146 600	(43)	65 236	9 034	(990)	219 837
Podział zysku						-
Przeniesienie						-
Inne						-
Wynik netto za okres					1 596	1 596
Stan na 31.03.2012	146 600	(43)	65 236	9 034	606	221 433
Stan na 01.01.2013	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(24 572)	199 592
Zakup akcji własnych						-
Podział wyniku						-
Wynik netto za okres					(268)	(268)
Stan na 31.03.2013	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(24 840)	199 324

20.5 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14 maja 2013 roku.

20.6 Podstawa sporządzenia sprawozdania EFH S.A.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem niektórych aktywów, które są wyceniane według wartości godziwej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Zarząd EFH S.A. pragnie podkreślić, że śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 roku, zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, chociaż istnieją zagrożenia w obecnym stanie finansowym Spółki. Zagrożenie kontynuacji działalności Spółki jest związane z ewentualnym niepowodzeniem procesu restrukturyzacji finansowej, w tym w szczególności restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z wyemitowanych w poprzednich latach, obligacji.

Zagadnienie kontynuacji działalności przez Spółkę zostało omówione w nocie nr 7 niniejszego sprawozdania.

20.7 Oświadczenie o zgodności z przepisami

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność, jak również uwzględnia przepisy 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 nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 roku nr 33, poz. 259) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2005 roku, nr 209, poz. 1743 z późniejszymi zmianami).

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

Śródroczne sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku opublikowanym w dniu 26 kwietnia 2013 roku.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

.....		
Tadeusz Bieniak	Michał Tober	Michał Barczak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH:

.....

Edyta Soból

/W imieniu EFH S.A./

Warszawa, dnia 14 maja 2013 roku