



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

**Skonsolidowany raport półroczny
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku**

Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 w tys. PLN	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 w tys. PLN	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 w tys. EUR	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	10 441	14 142	2 478	3 348
(Strata)/ Zysk na działalności operacyjnej	(2 415)	(27 009)	(573)	(6 393)
(Strata)/ Zysk przed opodatkowaniem	(8 526)	(32 538)	(2 023)	(7 702)
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(8 526)	(31 857)	(2 023)	(7 541)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 837	3 221	910	762
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15)	(50)	(4)	(12)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 641)	(3 319)	(1 576)	(786)
Kurs PLN/ EUR średni za okres sprawozdawczy			4,2140	4,2246
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)	(0,58)	(0,22)	(0,14)	(0,05)
	Stan na 30 czerwca 2013 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2012 tys. PLN	Stan na 30 czerwca 2013 tys. EUR	Stan na 31 grudnia 2012 tys. EUR
Aktywa razem	301 502	306 568	69 644	74 989
Zobowiązania razem	159 774	156 314	36 906	38 235
Zobowiązania długoterminowe	106 859	108 603	24 683	26 565
Zobowiązania krótkoterminowe	52 915	47 711	12 223	11 670
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	141 728	150 254	32 738	36 753
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	33 863	35 859
Kurs PLN/ EUR na dzień bilansowy			4,3292	4,0882

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

WYBRANE DANE FINANSOWE EFH S.A.

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 w tys. PLN	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 w tys. PLN	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 w tys. EUR	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	1 496	2 861	355	677
(Strata)/ Zysk na działalności operacyjnej	(1 629)	(7 085)	(387)	(1 677)
(Strata)/ Zysk przed opodatkowaniem	(602)	(10 505)	(143)	(2 487)
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(522)	(9 947)	(124)	(2 355)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 922	(2 281)	1 168	(540)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 156)	(5)	(749)	(1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 827)	2 398	(434)	568
Kurs PLN/ EUR średni za okres sprawozdawczy			4,2140	4,2246
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)	(0,04)	(0,07)	(0,01)	(0,02)
	Stan na 30 czerwca 2013 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2012 tys. PLN	Stan na 30 czerwca 2013 tys. EUR	Stan na 31 grudnia 2012 tys. EUR
Aktywa razem	250 623	249 326	57 891	60 987
Zobowiązania razem	51 552	49 734	11 908	12 165
Zobowiązania długoterminowe	18 937	18 986	4 374	4 644
Zobowiązania krótkoterminowe	32 615	30 748	7 534	7 521
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	199 070	199 592	45 983	48 821
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	33 863	35 859
Kurs PLN/ EUR na dzień bilansowy			4,3292	4,0882

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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	15
7.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY	16
7.1	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	18
7.2	WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	18
7.3	ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	18
7.4	PROFESJONALNY OSĄD	20
7.5	SEGMENTY OPERACYJNE	20
7.6	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	20
8.	PRZYCHODY I KOSZTY	21
8.1	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	21
8.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU, W TYM KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH.....	21
9.	STRATA PRZYPADAJĄCA NA JEDNĄ AKCJĘ.....	22
10.	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	23
11.	KAPITAŁ WŁASNY	23
11.1	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	23
11.2	STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	23
11.3	ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE	24
11.4	ZMIANA WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI	24
12.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	24
12.1	KREDYTY I POŻYCZKI.....	24
12.2	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	25
13.	KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	27
14.	EMISJE, WYKUP I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	29

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

15.	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH I GEOGRAFICZNYCH	30
16.	DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZANIACH WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.....	34
17.	INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM	34
18.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	35
19.	ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ EFH.....	35
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	35
19.2	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM GRUPY 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	38
19.3	CZYNNIKI, KTÓRE W OCENIE GRUPY BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	40
19.3.1	<i>Ryzyko niekorzystnych zmian czynników makroekonomicznych gospodarki</i>	<i>40</i>
19.3.2	<i>Ryzyko nasilenia konkurencji.....</i>	<i>40</i>
19.3.3	<i>Utrata konkurencyjności cenowej</i>	<i>40</i>
19.3.4	<i>Ryzyko utraty wykwalifikowanego personelu</i>	<i>40</i>
19.3.5	<i>Ryzyko związane z sezonowością</i>	<i>40</i>
19.3.6	<i>Ryzyko spadku sprzedaży hoteli lub spadek zysków spowodowany wysokimi kosztami.....</i>	<i>41</i>
19.3.7	<i>Brak pozyskania nowych obiektów hotelowych do zarządzania</i>	<i>41</i>
19.3.8	<i>Ryzyko niepowodzenia w sprzedaży nieruchomości</i>	<i>41</i>
19.3.9	<i>Ryzyko utraty dostawców</i>	<i>41</i>
19.3.10	<i>Ryzyko wypowiedzenia umów najmu</i>	<i>41</i>
19.3.11	<i>Ryzyko kursu walutowego.....</i>	<i>41</i>
19.3.12	<i>Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego</i>	<i>41</i>
19.3.13	<i>Trudności w pozyskiwaniu finansowania zewnętrznego</i>	<i>41</i>
19.3.14	<i>Ryzyko związane z upadłością</i>	<i>42</i>
19.4	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	42
19.5	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE PROGNOZ	42
19.6	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.....	42
19.7	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM	42
20.	PÓŁROCZNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA EFH S.A.....	43
20.1	ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	43
20.2	ŚRÓDROCZNY BILANS.....	44
20.3	ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	45
20.4	ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	47
20.5	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	48
20.6	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA EFH S.A.....	48
20.7	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	48
20.8	PRZYCHODY I KOSZTY	49
20.8.1	<i>Przychody ze sprzedaży</i>	<i>49</i>
20.8.2	<i>Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych</i>	<i>49</i>
20.8.3	<i>Podmioty powiązane</i>	<i>50</i>

1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	8.1	6 776	10 441	7 946	14 142
Koszt własny sprzedaży	8.2	(6 313)	(12 061)	(8 821)	(14 664)
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży		463	(1 620)	(875)	(522)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(567)	(1 107)	(34)	(211)
Pozostałe przychody operacyjne		680	1 026	236	404
Pozostałe koszty operacyjne		(641)	(714)	(26 577)	(26 680)
Zysk / (Strata) z działalności operacyjnej		(65)	(2 415)	(27 250)	(27 009)
Przychody finansowe		(107)	3	386	1 236
Pozostałe koszty finansowe		(3 339)	(6 114)	(3 434)	(6 765)
Zysk / (Strata) z działalności finansowej		(3 446)	(6 111)	(3 048)	(5 529)
Zysk / (Strata) przed opodatkowaniem		(3 511)	(8 526)	(30 298)	(32 538)
Podatek dochodowy		(125)	-	616	681
Razem podatek dochodowy		(125)	-	616	681
Zysk / (Strata) netto z działalności kontynuowanej		(3 636)	(8 526)	(29 682)	(31 857)
Zysk / (Strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk / (Strata) netto		(3 636)	(8 526)	(29 682)	(31 857)

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 30.06.2013 (niebadane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe	292 691	294 455
Rzeczowe aktywa trwałe	188 250	192 059
Nieruchomości inwestycyjne	49 642	49 642
Wartość firmy	28 757	28 757
Pozostałe wartości niematerialne	7 334	5 828
Należności długoterminowe	11 236	11 236
Pozostałe aktywa finansowe	2 362	2 085
Pozostałe rozliczenia długoterminowe	904	962
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 206	3 886
Aktywa obrotowe	8 811	12 113
Zapasy	296	613
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 892	7 447
Pozostałe aktywa finansowe	-	1
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	939	549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	684	3 503
SUMA AKTYWÓW	301 502	306 568
PASYWA		
Kapitał własny	141 728	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	(64 864)	(56 338)
Zobowiązania długoterminowe	106 859	108 603
Zobowiązania długoterminowe	93 255	95 319
Rezerwa na podatek odroczonego	13 261	12 941
Przychody przyszłych okresów	343	343
Zobowiązania krótkoterminowe	52 915	47 711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 980	8 301
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	39 288	37 929
Inne rozliczenia międzyokresowe	647	1 481
Zobowiązania razem	159 774	156 314
SUMA PASYWÓW	301 502	306 568

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2013	30.06.2012
	(niebadane)	(niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	(8 526)	(31 857)
Korekty razem	12 363	35 078
Amortyzacja	2 248	3 079
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 565	5 534
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		11 984
Zmiana stanu rezerw	40	(124)
Zmiana stanu zapasów	316	(3)
Zmiana stanu należności	555	3 391
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 886	1 325
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(247)	9 301
Inne korekty	-	591
Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej	3 837	3 221
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	-	5
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Z aktywów finansowych,	-	5
a) w jednostkach powiązanych		-
splata udzielonych pożyczek długoterminowych		-
b) w pozostałych jednostkach	-	5
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	5
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	15	55
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	15	24
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	26
Na aktywa finansowe, w tym:	-	5
a) w jednostkach powiązanych	-	5
- nabycie aktywów finansowych		5
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej	(15)	(50)

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	290	12 916
Kredyty i pożyczki	290	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	12 916
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	6 931	16 235
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	2 263	2 497
Wykup dłużnych papierów wartościowych	320	8 320
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	41	253
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	4 014	5 165
Inne wydatki finansowe	293	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 641)	(3 319)
Przepływy pieniężne netto, razem	(2 819)	(148)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(2 819)	(148)
Środki pieniężne na początek okresu	3 503	4 187
Środki pieniężne na koniec okresu	684	4 039

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
Zakup akcji własnych		(5 000)				(5 000)
Podział zysku						-
Korekta błędów					(1 230)	(1 230)
Wynik netto za okres					(31 857)	(31 857)
Stan na 30.06.2012	146 600	(5 043)	67 726	9 034	(29 892)	188 425
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					(8 526)	(8 526)
Stan na 30.06.2013	146 600	(22 318)	67 726	14 584	(64 864)	141 728

5. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku oraz zawiera dane porównawcze zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmuje dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku.

Dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku były przedmiotem przeglądu 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 11.2 niniejszego sprawozdania.

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, według stanu na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 2013 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

- | | | |
|----|---------------|--------------------|
| 1) | Leszek Celuch | Prezes Zarządu |
| 2) | Michał Tober | Wiceprezes Zarządu |

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie Zarządu w stosunku do tych opisanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Jak informowano w raporcie bieżącym nr 25/2013 z dnia 29 maja 2013 roku, w dniu 29 maja 2013 roku Zarząd EFH S.A. otrzymał od Wiceprezesa Zarządu Spółki, Michała Barczaka decyzję o jego rezygnacji z pełnionej funkcji. Pan Michał Barczak złożył rezygnację ze skutkiem na dzień 29 maja 2013 roku i nie podał jej przyczyn.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 28/2013 z dnia 25 czerwca 2013 roku, w dniu 25 czerwca 2013 roku w związku z odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2012, a więc ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków Zarządu Spółki, wygaśł mandat Pana Tadeusza Bieniaka – Prezesa Zarządu oraz Michała Tobera – Wiceprezesa Zarządu. W dniu 25 czerwca 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład Zarządu: Pana Leszka Celucha,

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu oraz Pana Michała Tobera, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku nie nastąpiły zmiany 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 30 sierpnia 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.

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.

W dniu 27 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy wydał postanowienie w przedmiocie zakazu wszczęcia postępowania naprawczego (raport bieżący nr 16/2013 z dnia 6 marca 2013 roku).

Zgodnie z informacją zawartą 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.

W związku z powyższym, jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 23/2013 z dnia 21 maja 2013 roku, Zarząd Spółki podpisał list intencyjny z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Przedmiotem listu intencyjnego było przeprowadzenie szeregu transakcji, polegających na sprzedaży przez EFH S.A. na rzecz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. udziałów i akcji spółek zależnych EFH S.A. oraz nieruchomości posiadanych przez te spółki w zamian za spłatę zobowiązań EFH S.A. zabezpieczonych na nieruchomościach tych spółek z tytułu obligacji serii A, E i F, G, H, zwolnienie EFH S.A. z udzielonych na rzecz spółek zależnych poręczeń, zwolnienie z długu EFH S.A. i odpowiednio jej spółek zależnych ze zobowiązań wynikających z zaciągniętych kredytów, zapłatę określonej kwoty ceny kupna, uwzględniającej: wartość zwolnienia z długów EFH S.A. kwotę dodatkową wynikającą z rynkowej wyceny zbywanych aktywów. Szerzej o umowie napisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności GK EFH S.A. za I półrocze 2013 roku w Nocie Nr 2.3.

Skuteczna realizacja transakcji opisanych powyżej pozwoli Spółce spłacić wierzycieli, których wierzytelności miały być objęte postępowaniem naprawczym (raport bieżący 13/2013 z dnia 15 lutego 2013 roku). Spłata tych wierzytelności pozwoli także Spółce bezpiecznie kontynuować realizację przyjętej strategii rozwoju.

Następstwem podpisania listu intencyjnego było, jak informowano w raporcie bieżącym nr 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku zawarcie przez Spółkę, w dniu 16 lipca 2013 roku, przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Zawarcie tej umowy jest elementem realizacji postanowień listu intencyjnego podpisanego przez Spółkę oraz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. w dniu 21 maja 2013 roku. O fakcie podpisania tego listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym 23/2013 z dnia 21 maja 2013 roku. Umowę uznano za znaczącą, ponieważ jej szacunkowa wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

Przedmiotem przedwstępnej umowy jest zobowiązanie Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. do kupna oraz zobowiązanie Spółki do sprzedaży nieruchomości i wierzytelności określonych niniejszą umową oraz 100% kapitału zakładowego i praw głosu w następujących spółkach, po spełnieniu wymienionych w umowie warunków: Tałty S.A., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o., EFH-1 Sp. z o.o., Andros Sp. z o.o. – sprzedaż nastąpi poprzez zakup udziałów w spółkach Tałty S.A., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o. oraz poprzez sprzedaż udziałów przez Spółki zależne od Spółki – Yona Sp. z o.o. i National Trust S.A., DLKF Sp. z o.o., Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o., Łeba Hotel Sp. z o.o., Masuria Hotel Sp. z o.o. Szerzej o umowie napisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności GK EFH S.A. za I półrocze 2013 roku w Nocie Nr 2.3.

W opinii Zarządu, umowa będzie realizowana stopniowo, poprzez podpisywanie umów sprzedaży udziałów / akcji dotyczących poszczególnych spółek będących przedmiotem niniejszej umowy w ciągu kilku miesięcy. Zdaniem Zarządu skuteczne zrealizowanie zapisów podpisanej umowy pozwoli Spółce skutecznie realizować strategię rozwoju oraz ostatecznie uwolni ją od uniemożliwiających rozwój zobowiązań finansowych. Celem

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

Zarządu jest takie zrealizowanie zapisów umowy, żeby w pierwszej kolejności doprowadzić do uregulowania zobowiązań wynikających z zapadłych obligacji.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. powziął wiadomość o złożeniu w dniu 4 lipca 2013 roku przez Akura Sp. z o.o. wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki. Wniosek został złożony w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych.

Zdaniem Zarządu Spółki, szczególnie w związku z zawarciem umowy z Cefarm Nieruchomości Sp. zo.o. (raport bieżący 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku) wniosek jest bezzasadny. Zarząd podejmie wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

W dniu 5 sierpnia 2013 roku (raport bieżący nr 33/2013) w związku z wnioskiem złożonym przez Akura Sp. z o.o. (komunikat bieżący 32/2013 z 24 lipca 2013 roku) Zarząd Spółki otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych w sprawie ustanowienia tymczasowego nadzorcy sądowego wydane dnia 2 sierpnia 2013 roku. Zgodnie z treścią postanowienia głównym zadaniem tymczasowego nadzorcy sądowego, będzie podjęcie czynności nadzorczych w myśl art. 180 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe.

W dniu 14 sierpnia 2013 roku (raport bieżący nr 34/2013) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 14 sierpnia 2013 roku odbyła się w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych rozprawa w związku z wnioskiem Akura Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki (raport 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku).

W dniu 14 sierpnia 2013 roku Spółka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych.

W związku ze złożonym przez Spółkę wnioskiem ogłoszenie postanowienia w sprawie, Sąd odroczył wyznaczając kolejny termin rozprawy na dzień 19 września 2013 roku, uznając potrzebę łącznego rozpatrzenia obu wniosków.

Zdaniem Zarządu w okresie do wyznaczonego terminu istnieje wysokie prawdopodobieństwo zawarcia układu z wierzycielami Spółki, a co za tym idzie wnioski upadłościowe staną się bezprzedmiotowe.

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego jest w końcowej fazie zawarcia porozumienia dotyczącego przeprowadzenia restrukturyzacji zadłużenia Spółki wobec wierzycieli z obligacji serii EF. Jak wiadomo, Spółka w ramach emisji obligacji serii EF wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 12 916 tys. zł. W dniu 18 lutego 2013 roku upłynął termin wykupu tychże obligacji, a obligacje nie zostały wykupione, w związku z czym od dnia 19 lutego naliczane są odsetki ustawowe. Strony- EFH i Wierzyciele (Obligatariusze) - pomimo upływu terminu wykupu Obligacji, zawierają porozumienie w celu ustalenia zasad zabezpieczenia oraz zaspokojenia przysługujących Obligatariuszom wierzytelności wynikających z obligacji. Zgodnie z porozumieniem wierzyciele zobowiązują się w okresie obowiązywania porozumienia do nie podejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia przysługującej im wymagalnej wierzytelności oraz nie będą składać wniosku o ogłoszenie upadłości Europejskiego Funduszu Hipotecznego, a przypadku już złożonego wycofania go w ciągu trzech dni, nie później jednak niż do dnia 13 września 2013 roku. Ponadto wierzyciele są zobowiązani do tego, iż nie mogą zbyć lub przenieść praw z należących do nich obligacji, chyba, że nabywca tychże obligacji przystąpi to porozumienia. W związku z powyższym zaspokojenie roszczeń wierzycieli z tytułu obligacji nastąpi ze środków pozyskanych przez Spółkę z ceny sprzedaży nieruchomości lub z ceny sprzedaży udziałów spółek zależnych od EFH lub z innych dostępnych EFH źródeł.

Zgodnie z porozumieniem, Zarząd EFH zobowiązuje się, iż wszelkie kwoty uzyskane prze Spółkę tytułem ceny sprzedaży nieruchomości będą przeznaczone w pierwszej kolejności na spłatę wierzytelności z tytułu zapadłych obligacji.

Zarząd EFH S.A. pragnie podkreślić, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 operatorskich. 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.

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.

Zarząd podtrzymuje stanowisko, iż kontynuacja działalności przez Grupę nie jest zagrożona w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

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

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

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.
- 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.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 9 Instrumenty finansowe opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku (z późniejszymi zmianami),
- Jednostki inwestycyjne (Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27) opublikowane w dniu 31 października 2012 roku,
- Zmiany do MSR 36 Ujawnienia odnośnie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych opublikowane w dniu 29 maja 2013 roku,
- Zmiany do MSR 39 Nowacja (odnowienie) instrumentów pochodnych a kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń opublikowane w dniu 27 czerwca 2013 roku,
- Interpretacja KIMSF 21 Daniny publiczne (Levies) opublikowana w dniu 20 maja 2013 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

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.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

8. PRZYCHODY I KOSZTY

8.1 Przychody ze sprzedaży

	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.12 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:						
- scentralizowana sprzedaż hotelowa	2 843	5 965	8 808	4 882	6 552	11 434
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	807	801	1 608	779	1 864	2 643
- pozostałe przychody	15	10	25	535	(470)	65
Razem	3 665	6 776	10 441	6 196	7 946	14 142

8.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.12 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	1 185	1 063	2 248	1 548	1 531	3 079
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym	2 271	2 253	4 524	1 836	1 968	3 804
Zużycie materiałów i energii	1 353	1 521	2 874	548	2 705	3 253
Usługi obce	1 109	1 502	2 611	1 468	1 737	3 205
Podatki i opłaty	230	404	634	285	386	671
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7	19	26	25	195	220
Pozostałe koszty rodzajowe	133	117	250	310	333	643
Razem koszty rodzajowe	6 288	6 880	13 168	6 020	8 855	14 875

Koszty ogólnego zarządu (-)	(540)	(567)	(1 107)	(177)	(34)	(211)
-----------------------------	-------	-------	---------	-------	------	-------

Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

5 748	6 313	12 061	5 843	8 821	14 664
--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	---------------

Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty wynagrodzeń (+)	2 019	1 962	3 981	1 581	1 657	3 238
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (+)	252	291	543	255	311	566
Razem koszty świadczeń pracowniczych	2 271	2 253	4 524	1 836	1 968	3 804

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

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 6 miesięcy oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowej straty na jedną akcję:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 w tys. PLN	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 w tys. PLN
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(8 526)	(31 857)
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(0,58)	(0,22)

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

10. KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:

	30.06.2013	31.12.2012
środki w PLN	679	3 495
środki w EUR	4	7
środki w USD	1	1
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	684	3 503

11. KAPITAŁ WŁASNY**11.1 Kapitał zakładowy**

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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.	Grupa 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.	Grupa 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 30 czerwca 2013 roku, na dzień 30 czerwca 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

	30.06.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	3 620	3 450
Kredyty bankowe	89 536	91 862
Inne (pracownicze)	99	7
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	93 255	95 319

12.1 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki na dzień 30 czerwca 2013 roku zgodnie z opisem w następnej notce:

	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Razem
Kredyt A	1 202	15 763	16 965
Kredyt B	-	-	-
Kredyt C	264	8 178	8 442
Kredyt D	508	11 586	12 094
Kredyt E	5 028	-	5 028
Kredyt F	2 263	29 598	31 861
Kredyt G	1 410	24 411	25 821
pożyczki	259	-	259
Razem kredyty i pożyczki	10 934	89 536	100 470

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 półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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	30.06.2013	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	16 965	17 293	WIBOR 1M + marża	2022-12-31	- hipoteka łączna kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 47 mln zł na nieruchomościach spółki Hotel Król Kazimierz - cesja praw z umów dot. Spółki Hotel Król Kazimierz (HKK) oraz gwarancji wystawionych na rzecz spółki - cesja praw z umów ubezpieczenia zawartych przez HKK - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie HKK - zastaw rejestrowy i finansowy o najwyższym pierwszeństwie na udziałach HKK - zastaw na rachunkach bankowych HKK oraz pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg art. 97 PB do kwoty stanowiącej dwukrotną wartość kredytu - umowy wsparcia pomiędzy EFH, Hotelem i bankiem wraz z wekslem i deklaracją wekslową - poręczenie przez Hotel wszystkich zobowiązań EFH wynikających z umowy kredytowej
KREDYT C) Raiffeisen Bank Polska S. A. / Łeba Hotel Sp. z o.o.	17 500	8 442	8 634	WIBOR 1M + marża	2017-10-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości w Łebie do kwoty 30 mln zł; - dwie hipoteki kaucyjne na nieruchomości w Tałtach należące do spółki Tałty S.A., każda do wysokości 1,5 mln zł. - podporządkowanie wszystkich pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez Udziałowca - cesja praw z umów ubezpieczenia budynku; - Rezerwa Obsługi Kredytu; - zastaw rejestrowy na 100% udziałów w Spółce Łeba Hotel; - cesja wierzytelności z umów najmu budynku; - oświadczenie o poddaniu się egzekucji; - pełnomocnictwo dla Banku do regulowania zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z Umowy Kredytowej w ciężar Rachunku Bieżącego
KREDYT D) PKO BP S.A. / Masuria Hotel Sp. z o.o.	13 500	12 094	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 2,88 mln zł. na nieruchomości we Worlinach - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynku hotelu - klauzula potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z rachunków bieżących prowadzonych w PKO BP

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

						- zastaw rejestrowy na udziałach spółki Masuria Hotel.
*KREDYT E) Raiffeisen Bank Polska S. A. / Talty S.A.	7 000	5 028	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 zł. na nieruchomości położonej w m. Talty będące własnością spółki Talty SA - zastaw rejestrowy na akcjach Talty S.A. ustanowiony na Europejski Fundusz Hipoteczny - depozyt środków pieniężnych zdeponowany na rachunku obsługi kredytu
						- gwarancja korporacyjna spłaty kredytu udzielona przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z 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	31 861	32 479	WIBOR 1M + marża	2022-12-31	- hipoteka łączna kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 76,8 mln zł. na nieruchomościach Spółki Hotel Król Kazimierz (HKK) - cesja praw z umów dotycz. HKK oraz gwarancji wystawionych na rzecz HKK - cesja praw z umów ubezpieczenia zawartych przez HKK - zastaw rejestrowy i finansowy o najwyższym pierwszeństwie na udziałach HKK - zastaw finansowy na rachunkach bankowych HKK - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie spółki HKK - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg art.97 PB do kwoty stanowiącej dwukrotną wartość kredytu - umowa wsparcia między HKK, EFH i bankiem wraz z wekslem i deklaracją wekslową - umowa rezerwy obsługi zadłużenia.
KREDYT G) Alior Bank S.A. / Yona Sp. z o.o.	26 300	25 821	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 mln 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	100 211	101 703			

*W dniu 7 stycznia 2013 roku Talty S.A. zawarła aneks nr 9 do umowy kredytowej nr CRD 26999/08 z dnia 5 marca 2008 r. w którym zmieniono harmonogram spłat kredytu, tj. ustalono że 500 tys. zł zostanie spłacone do 28 czerwca 2013 roku, a termin ostatecznej spłaty pozostałej części kredytu ustalono na 31 grudnia 2013 r. Postanowienia aneksu weszły w życie 31 grudnia 2012 r. Kwota 500 tys. zł. nie została spłacona do dnia publikacji raportu.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Pożyczkodawca / Pożyczkobiorca	Wielkość pożyczki	30.06.2013	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	206	-	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 umową warunkach
Inne podmioty / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	50	53	-	12% w skali roku	2013-01-14	2013-05-31	brak
Razem pożyczki		259	-				

13. KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Na krótkoterminowe zobowiązania finansowe składają się:

	stan na dzień 30.06.2013 (niebadane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	175	210
Kredyty bankowe	10 675	9 841
Obligacje krótkoterminowe	28 179	27 878
Pożyczki	259	-
Inne	2	-
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	39 288	37 929

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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	30.06.2013	31.12.2012	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			w tys. zł.	w tys. zł.			
Obligacje 10-letnie serii A	1	16 000	9 961	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 mln zł.
Obligacje 3 letnie serii G zamienne na akcje serii I	200	10 000	2 402	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	2 110	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	13 706	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	28 179	27 878			

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa nie emitowała dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa wykupiła obligacje serii A w kwocie 320 tys. zł. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa spłaciła odsetki od obligacji serii A w kwocie 360 tys. zł.

W dniu 18 lutego 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii EF. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

Poniżej przedstawiono informacje finansowe dotyczące segmentów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 i 2012 oraz na dzień 30 czerwca 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.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

Okres zakończony 30.06.2013	segment hotelowy	segment komercyjny	segment projektowy	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych, w tym	8 808	1 608	2	23	10 441	-	10 441
- od klientów, z którymi wartość transakcji w okresie przekracza 10% lub więcej przychodów	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż między segmentami	1 058	211	21	1 618	2 908	(2 908)	-
Przychody segmentu ogółem	9 866	1 819	23	1 641	13 349	(2 908)	10 441

Koszty							
Koszt własny sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych, w tym	(10 276)	(117)	(47)	(1 621)	(12 061)	-	(12 061)
Koszt własny sprzedaży między segmentami	(2 484)	(10)	-	(435)	(2 929)	2 929	-
Koszty segmentu ogółem	(12 760)	(127)	(47)	(2 056)	(14 990)	2 929	(12 061)
Zysk (strata) segmentu	(2 894)	1 692	(24)	(415)	(1 641)	21	(1 620)
Koszty nieprzypisane	(115)	-	-	(992)	(1 107)	-	(1 107)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	410	207	(267)	(335)	15	297	312
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(2 599)	1 899	(291)	(1 742)	(2 733)	318	(2 415)
Przychodu z tytułu odsetek	-	7	-	3 416	3 423	(3 357)	66
Koszty z tytułu odsetek	(4 249)	(1 778)	(477)	(2 484)	(8 988)	3 357	(5 631)
Pozostałe przychody/koszty finansowe netto	-	(164)	-	(1 809)	(1 973)	1 426	(547)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 848)	(36)	(768)	(2 619)	(10 271)	1 745	(8 526)
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres	(6 848)	(36)	(768)	(2 619)	(10 271)	0	(8 526)

stan na 30 czerwca 2013 roku

Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	111 738	79 818	84 963	272 083	548 602	(247 100)	301 502
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa ogółem	111 738	79 818	84 963	272 083	548 602	(247 100)	301 502
Zobowiązania segmentu	111 983	60 260	10 714	104 177	287 134	(127 360)	159 774
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Kapitały własne	16 720	29 519	72 181	143 049	261 469	(119 741)	141 728
Zobowiązania i kapitały ogółem	128 703	89 779	82 895	247 226	548 603	(251 002)	301 502

Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 091	-	-	157	2 248	-	2 248
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

Okres zakończony 30.06.2012	segment hotelowy	segment komercyjny	segment projektowy	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych, w tym	11 434	2 643	-	65	14 142	-	14 142
- od klientów, z którymi wartość transakcji w okresie przekracza 10% lub więcej przychodów	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż między segmentami	4 950	1 112	-	3 302	9 364	(9 364)	-
Przychody segmentu ogółem	16 384	3 755	-	3 367	23 506	(9 364)	14 142
Koszty							
Koszt własny sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych, w tym	(13 478)	(888)	(44)	(254)	(14 664)	-	(14 664)
Koszt własny sprzedaży między segmentami	(2 484)	(10)	-	(2 068)	(4 562)	4 562	-
Koszty segmentu ogółem	(15 962)	(898)	(44)	(2 322)	(19 226)	4 562	(14 664)
Zysk (strata) segmentu	422	2 857	(44)	1 045	4 280	(4 802)	(522)
Koszty nieprzypisane	(172)	-	-	(39)	(211)	-	(211)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(341)	(2 410)	(7 942)	(19 010)	(29 703)	3 427	(26 276)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne nie przypisane	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(91)	447	(7 986)	(18 004)	(25 634)	(1 375)	(27 009)
Przychodu z tytułu odsetek	7	171	-	3 226	3 404	(2 168)	1 236
Koszty z tytułu odsetek	(5 216)	(1 856)	(349)	(1 488)	(8 909)	2 140	(6 769)
Pozostałe przychody/koszty finansowe netto	(14)	(2)	(2)	(7 152)	(7 170)	7 174	4
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(5 314)	(1 240)	(8 337)	(23 418)	(38 309)	5 771	(32 538)
Podatek dochodowy	124	6	35	496	661	20	681
Zysk (strata) netto za okres	(5 190)	(1 234)	(8 302)	(22 922)	(37 648)	5 791	(31 857)

Stan na dzień 31 grudnia 2012

Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	110 647	78 119	87 595	276 012	552 373	(245 805)	306 568
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa ogółem	110 647	78 119	87 595	276 012	552 373	(245 805)	306 568
Zobowiązania segmentu	107 536	59 570	12 579	53 853	233 538	(77 224)	156 314
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Kapitały własne	20 403	29 503	72 948	195 981	318 835	(168 581)	150 254
Zobowiązania i kapitały ogółem	127 939	89 073	85 527	249 834	552 373	(245 805)	306 568

Pozostałe informacje dotyczące segmentu

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 083	-	-	383	4 466	-	4 466
Amortyzacja wartości niematerialnych	455	-	-	749	1 204	-	1 204

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

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

Sprawy Sądowe:

Według stanu na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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. za I półrocze 2013 roku.

17. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 22 kwietnia 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii H. Do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, tj. do dnia 30 sierpnia 2013 roku obligacje te nie zostały wykupione.

Jak poinformowano w raporcie bieżącym nr 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku, w dniu 16 lipca 2013 r., Spółka zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Zawarcie tej umowy jest elementem realizacji postanowień listu intencyjnego podpisanego przez Spółkę oraz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. w dniu 21 maja 2013 roku. O fakcie podpisania tego listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym 23/2013 z dnia 21 maja 2013 roku. Umowę uznano za znaczącą, ponieważ jej szacunkowa wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki. Szerzej o powyższej umowie zostało napisane w nocie Nr 2.3 Sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2013 r.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. powziął wiadomość o złożeniu w dniu 4 lipca 2013 roku przez Akura Sp. z o.o. wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki. Wniosek został złożony w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych.

Zdaniem Zarządu Spółki, szczególnie w związku z zawarciem umowy z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. (raport bieżący 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku) wniosek jest bezzasadny. Zarząd podejmie wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

W dniu 5 sierpnia 2013 roku (raport bieżący nr 33/2013) w związku z wnioskiem złożonym przez Akura Sp. z o.o. (komunikat bieżący 32/2013 z 24 lipca 2013 roku) Zarząd Spółki otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych w sprawie ustanowienia tymczasowego nadzorcy sądowego wydane dnia 2 sierpnia 2013 roku. Zgodnie z treścią postanowienia głównym zadaniem tymczasowego nadzorcy sądowego, będzie podjęcie czynności nadzorczych w myśl art. 180 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe.

W dniu 14 sierpnia 2013 roku (raport bieżący nr 34/2013) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 14 sierpnia 2013 roku odbyła się w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd

Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych rozprawa w związku z wnioskiem Akura Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki (raport 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku).

W dniu 14 sierpnia 2013 roku Spółka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych.

W związku ze złożonym przez Spółkę wnioskiem ogłoszenie postanowienia w sprawie, Sąd odroczył wyznaczając kolejny termin rozprawy na dzień 19 września 2013 roku, uznając potrzebę łącznego rozpatrzenia obu wniosków.

Zdaniem Zarządu w okresie do wyznaczonego terminu istnieje wysokie prawdopodobieństwo zawarcia układu z wierzycielami Spółki.

18. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 nietypowym 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 punkcie 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;

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

-
- 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.

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

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

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;
- 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 Grupy 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 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.

PODPISANIE LISTU INTENCYJNEGO ZE SPÓŁKĄ „CEFARM NIERUCHOMOŚCI” SP.Z O.O.

W dniu 21 maja 2013 roku Spółka podpisała list intencyjny z „Cefarm Nieruchomości” Sp. z o.o. Szczegóły na ten temat zawarte są w nocie 7 niniejszego sprawozdania.

19.2 Inne informacje, które zdaniem Grupy 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.

Zmiany zachodzące w II kwartale 2013 roku ostatecznie potwierdziły prognozy Centralnego Biura Sprzedaży.

Zauważalnym trendem w II kwartale roku 2013 była zmiana profilu klientów. W I kwartale przeważał klient grupowy, natomiast w II zdecydowanie klient indywidualny. Znaczący wpływ na tę zmianę mają kurczące się budżety firm na organizację szkoleń i konferencji oraz ogromna konkurencja na rynku hotelarskim. Pomimo niekorzystnych trendów Grupa odnotowała w II kwartale wzrost przychodów.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

Dywersyfikacja kanałów dystrybucji oraz bieżąca kontrola dostępności oferty zwiększyła obecność hoteli Grupy w sieci, podejmowanie akcji promocyjnych ad hoc i szybka reakcja na zmieniające się warunki pomogły obronić dobry wynik sprzedażowy. Wprowadzenie procedur w działach hotelowych oraz systematyczna weryfikacja postępów sprzyja utrzymaniu kontroli. Centralne Biuro Sprzedaży kładzie również ogromny nacisk na poprawę jakości obsługi i zadowolenia gościa oraz budowaniu trwałych relacji z klientami i partnerami. Wciąż jednak najważniejszym czynnikiem sukcesu było wdrożenie opracowanej przez Centralne Biuro Sprzedaży dynamicznej polityki cenowej.

Z uwagi na korzystne położenie hoteli oraz okres wakacyjno-urlopowy w kolejny miesiącach prognozowana jest kontynuacja istniejącego trendu i znaczny wzrost przychodów z turystyki indywidualnej.

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

19.3 Czynniki, które w ocenie Grupy 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 planuje rozbudować 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.

W Grupie widoczne będą efekty restrukturyzacji działalności hotelowej zarówno po stronie kosztów jak i przychodów już w drugiej połowie roku.

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 biur 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 Hotelu. 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.

Powodzenie restrukturyzacji finansowej tj. sprzedaż jednej lub więcej nieruchomości zmniejszy lub całkowicie zlikwiduje ryzyko finansowe i pozwoli przejść do fazy rozwoju i wzrostu.

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

19.3.14 Ryzyko związane z upadłością

W związku ze złożeniem przez Akura Sp. z o.o. wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki istnieje ryzyko związane z upadłością Spółki. Zdaniem Zarządu Spółki, szczególnie w związku z zawarciem umowy z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. (raport bieżący 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku) wniosek jest bezzasadny. Zarząd podjął wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku. Spółka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu. W związku ze złożonym przez Spółkę wnioskiem ogłoszenie postanowienia w sprawie, Sąd odroczył wyznaczając kolejny termin rozprawy na dzień 19 września 2013 roku, uznając potrzebę łącznego rozpatrzenia obu wniosków.

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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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. PÓŁROCZNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA EFH S.A.

20.1 ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.12 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.12 (niebadane)
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	888	1 496	1 082	2 861
Koszt własny sprzedaży	(946)	(1 871)	(933)	(1 576)
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży	(58)	(375)	149	1 285
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(476)	(972)	(64)	(114)
Pozostałe przychody operacyjne	-	63	90	104
Pozostałe koszty operacyjne	(303)	(345)	(8 352)	(8 360)
Zysk / (Strata) z działalności operacyjnej	(837)	(1 629)	(8 177)	(7 085)
Przychody finansowe	1 676	3 330	1 297	2 964
Pozostałe koszty finansowe	(1 173)	(2 303)	(5 221)	(6 384)
Zysk / (Strata) z działalności finansowej	503	1 027	(3 924)	(3 420)
Zysk / (Strata) przed opodatkowaniem	(334)	(602)	(12 101)	(10 505)
Podatek dochodowy	80	80	558	558
Razem podatek dochodowy	80	80	558	558
Zysk / (Strata) netto z działalności kontynuowanej	(254)	(522)	(11 543)	(9 947)
Zysk / (Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk / (Strata) netto	(254)	(522)	(11 543)	(9 947)

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

20.2 ŚRÓDROCZNY BILANS

	stan na dzień 30.06.2013 (niebadane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe	249 539	242 903
Rzeczowe aktywa trwałe	493	499
Pozostałe wartości niematerialne	-	162
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 436	3 038
Pozostałe aktywa finansowe	245 410	239 004
Pozostałe aktywa	200	200
Aktywa obrotowe	1 085	6 423
Zapasy	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	971	6 194
Pozostałe aktywa finansowe	2	2
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	104	158
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	69
SUMA AKTYWÓW	250 623	249 326
PASYWA		
Kapitał własny	199 070	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	(25 094)	(24 572)
Zobowiązania długoterminowe	18 937	18 986
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	15 944	16 310
Rezerwa na podatek odroczonego	2 933	2 676
Zobowiązania krótkoterminowe	32 615	30 748
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 962	1 830
Krótkoterminowe obligacje, pożyczki i kredyty bankowe	29 653	28 918
Zobowiązania razem	51 552	49 734
SUMA PASYWÓW	250 623	249 326

20.3 ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2013 (niebadane)	30.06.2012 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	(522)	(9 947)
II. Korekty razem	5 444	7 666
Amortyzacja	74	516
Zysk(strata) z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 163)	(552)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	3 967
Zmiana stanu rezerw	493	287
Zmiana stanu zapasów	-	37
Zmiana stanu należności	5 224	2 223
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	983	2 089
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(345)	(901)
Inne korekty	178	-
III. Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej	4 922	(2 281)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	5 158	35
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	190	-
Z aktywów finansowych, w tym:	4 968	35
a) w jednostkach powiązanych	4 965	5
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	4 965	-
- odsetki	-	5
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	3	30
zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	3	30
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
II. Wydatki	8 314	40
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	14	22
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	190	13
Na aktywa finansowe, w tym:	8 110	5
a) w jednostkach powiązanych	8 110	5
- nabycie aktywów finansowych	-	5
- udzielone pożyczki długoterminowe	8 110	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej	(3 156)	(5)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	450	12 916
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	12 916
Kredyty i pożyczki	450	-
II. Wydatki	2 277	10 518

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

Nabycie akcji (udziałów) własnych		-
Splaty kredytów i pożyczek	514	408
Wykup dłużnych papierów wartościowych	320	8 320
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	6	27
Odsetki	1 437	1 763
inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 827)	2 398
D. Przepływy pieniężne netto, razem	(61)	112
E. Środki pieniężne na początek okresu	69	80
F. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	8	192

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

20.4 ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE 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						-
Zwiększenia		(1 328)				(1 328)
Wynik netto za okres					(9 947)	(9 947)
Stan na 30.06.2012	146 600	(1 371)	65 236	9 034	(10 937)	208 562
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					(522)	(522)
Stan na 30.06.2013	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(25 094)	199 070

20.5 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 sierpnia 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

20.8 Przychody i koszty**20.8.1 Przychody ze sprzedaży**

	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.12 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:						
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	56	67	123	40	14	54
- usługi zarządzania i doradcze	527	787	1 314	1 159	1 460	2 619
- pozostałe przychody	25	34	59	580	(392)	188
Razem	608	888	1 496	1 779	1 082	2 861

20.8.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.13 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.12 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.12 (niebadane)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	47	27	74	260	256	516
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym	829	620	1 449	106	132	238
Zużycie materiałów i energii	37	23	60	20	16	36
Usługi obce	457	700	1 157	235	528	763
Podatki i opłaty	17	17	34	17	9	26
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	26	24	50	21	31	52
Pozostałe koszty rodzajowe	8	11	19	34	25	59
Razem koszty rodzajowe	1 421	1 422	2 843	693	997	1 690
Koszty ogólnego zarządu (-)	(496)	(476)	(972)	(50)	(64)	(114)
Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	925	946	1 871	643	933	1 576

Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty wynagrodzeń (+)	746	570	1 316	86	106	192
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (+)	83	50	133	20	26	46
Razem koszty świadczeń pracowniczych	829	620	1 449	106	132	238

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

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

20.8.3 Podmioty powiązane

Poniżej zestawienie sald i obrotów z podmiotami powiązanymi (jednostki zależne).

	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Należności długoterminowe od jednostek powiązanych netto	75 650	69 241
z tytułu dostaw i usług	-	-
inne należności finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	61 904	55 828
inne należności niefinansowe (pozostałe należności)	-	-
z tytułu objętych obligacji	14 589	14 589
odpis aktualizujący wartości należności z tytułu pożyczek	(1 239)	(1 176)
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto	692	4 515
z tytułu dostaw i usług	419	2 083
inne należności finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	2	2
inne należności niefinansowe (pozostałe należności)	294	2 453
odpis aktualizujący wartości należności z tytułu dostaw i usług	(23)	(23)
Zobowiązania długoterminowe wobec podmiotów powiązanych	115	-
z tytułu dostaw i usług	-	-
inne zobowiązania finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	115	-
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	923	582
z tytułu dostaw i usług	284	164
inne zobowiązania niefinansowe (pozostałe zobowiązania)	639	418
Okres 6 miesięcy zakończony		
	30.06.2013	30.06.2012
Przychody ze sprzedaży jednostkom powiązanym	4 739	4 852
przychody ze sprzedaży produktów	1 412	2 799
przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji	3 327	2 053
Zakup pochodzący od jednostek powiązanych	491	158
zakupu usług	297	157
pozostałe koszty	-	1
zakup środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	190	-
koszty z tytułu odsetek od pożyczek	4	-

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

.....

Leszek Celuch

Prezes Zarządu

.....

Michał Tober

Wiceprezes Zarządu

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH:

.....

Edyta Soból

/W imieniu EFH S.A./

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 roku

