



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
ul. Wiertnicza 107
02-952 Warszawa**

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego
obejmującego okres
od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego
obejmującego okres
od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku**

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A., z siedzibą przy ulicy Wiertniczej 107 w Warszawie, na którą składa się:

- bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **250 623** tys. złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości **(522)** tys. złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku o kwotę **(522)** tys. złotych;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku o kwotę **(61)** tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r., nr 152, poz. 1223, z późn. zm.) oraz do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych finansowych, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość jednostki.

Zakres i metoda przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności rocznego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz że rzetelnie i jasno przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową jednostki na dzień 30 czerwca 2013 roku, jak też jej wynik finansowy za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w powołanej wyżej ustawie i wydanymi na jej podstawie przepisami.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności objętego procedurą przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pragniemy zwrócić uwagę na informacje dotyczące zagrożenia kontynuacji działalności Spółki, które zostały opisane w punkcie 7 skonsolidowanego raportu półrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku:

Zarząd informuje, iż skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, chociaż istnieją zagrożenia dla kontynuacji działalności. Zagrożenia te wynikają z ewentualnego niepowodzenia procesu restrukturyzacji finansowej, w tym w szczególności restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z wyemitowanych w poprzednich latach obligacji.

Zwracamy uwagę, iż w dniu 4 lipca 2013 roku Akura Sp. z o.o. złożyła w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej. Do dnia wydania raportu z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30 czerwca 2013 roku wniosek ten nie został rozpatrzony przez Sąd.

W dniu 14 sierpnia 2013 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. złożył do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu. Do dnia wydania raportu z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30 czerwca 2013 roku wniosek ten nie został rozpatrzony przez Sąd.

Spółka posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji w wysokości 28 179 tys. zł, co stanowi 11% sumy bilansowej. Do dnia wydania niniejszego raportu minął termin wykupu 65% obligacji. Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podejmuje działania mające na celu restrukturyzację zadłużenia Spółki wobec wierzycieli z tytułu obligacji EF o łącznej wartości nominalnej 12 916 tys. zł. Celem tych działań jest zawarcie porozumienia z obligatariuszami obligacji serii EF.

Pragniemy zwrócić uwagę na fakt, iż w dniu 16 lipca Zarząd Spółki zawarł umowę przedwstępną ze spółką Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o., której przedmiotem 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: Talty 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 Talty 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. Celem Zarządu jest takie zrealizowanie zapisów umowy, żeby w pierwszej kolejności doprowadzić do uregulowania zobowiązań wynikających z zapadłych obligacji.



Podkreślamy, że jeżeli opisane powyżej porozumienie z obligatariuszami obligacji serii EF zostanie zawarte oraz jeżeli pozostałe działania restrukturyzacyjne zostaną zakończone powodzeniem, Spółka będzie mogła kontynuować działalność.

Poznań, 30 sierpnia 2013 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd:

Michał Włodarczyk
Biegły Rewident
nr ewid. 12436

Za BDO Sp. z o.o.:

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004