

GRUPA KAPITAŁOWA
w której jednostką dominującą jest
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
ul. Wiertnicza 107
02 - 952 Warszawa

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

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

dla Akcjonariuszy Europejskiego Funduszu Hipotecznego

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Europejski Fundusz Hipoteczny z siedzibą w Warszawie, ul. Wiertnicza 107, na które składa się:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **301 502** tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku wykazujące stratę netto w wysokości **(8 526)** tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku o kwotę **(8 526)** tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku o kwotę **(2 819)** tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za zgodność tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami, odpowiada Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A..

Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie 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 sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w dokumentację konsolidacyjną, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość jednostki.

Zakres i metoda przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności rocznego skonsolidowanego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności objętego procedurą przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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.

Grupa posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji w wysokości 28 179 tys. zł, co stanowi 9% 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 wierzycielami Spółki.

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, Grupa 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