



Europejski Fundusz Hipoteczny SA

RAPORT PÓŁROCZNY
NA DZIEŃ I ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY, ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2008 ROKU

Warszawa, 4 sierpnia 2008 r.

Spis treści

A. Wybrane Dane Finansowe Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.....	3
B. Sprawozdanie finansowe	4
C. Informacje dodatkowe.....	13
1. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń EFH S.A. w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	13
2. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	13
3. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne dane finansowe, nie ujętych w tych danych, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe EFH S.A.	14
4. Informacje o emisjach obligacji przez EFH S.A., zaciągniętych przez niego kredytach lub pożyczkach, w kwartale objętym tym raportem, jeżeli wartość emisji, kredytów lub pożyczek stanowi równowartość co najmniej 20% kapitałów własnych	14
5. Informacje o emisji obligacji zamiennych na akcje przez EFH S.A., z określeniem: a) liczby głosów na walnym zgromadzeniu EFH S.A., która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdy dokonana zostałaby zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu EFH S.A.- w przypadku gdy dokonana zostałaby zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji	14
6. Informacje o emisji obligacji z prawem pierwszeństwa, z określeniem: a) liczby akcji przypadających na jedną obligację, b) ceny emisyjnej akcji lub sposobu jej ustalenia, c) terminu, od którego przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji ..	15
7. Wskazanie czynników, które zdaniem EFH S.A., będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	15
8. Inne informacje, które zdaniem EFH S.A. są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz takich które mają wpływ na możliwość realizacji zobowiązań przez EFH S.A.	15

A. Wybrane Dane Finansowe Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

I.p.		w tys. zł.			w tys. EUR		
		I półrocze 2008r.	2007r.	I półrocze 2007r.	I półrocze 2008r.	2007r.	I półrocze 2007r.
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	Aktywa razem	185 989	191 029	147 535	55 450	53 330	39 178
II.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	103 184	104 910	89 347	30 763	29 288	23 726
III.	Zobowiązania długoterminowe	66 956	65 109	49 916	19 962	18 177	13 255
IV.	Zobowiązania krótkoterminowe	33 140	31 436	17 154	9 880	8 776	4 555
V.	Kapitał własny	82 805	86 119	58 188	24 687	24 042	15 452
VI.	Kapitał zakładowy	50 455	50 455	43 122	15 042	14 086	11 451
VII.	Przychody ogółem	8 026	39 398	36 086	2 298	10 432	9 385
VIII.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-53	1 465	-137	-15	388	-36
IX.	Zysk (strata) brutto	-3 483	15 396	17 728	-997	4 076	4 610
X.	Zysk (strata) netto	-3 188	12 004	9 015	-913	3 178	2 344
XI.	Liczba akcji (w szt.)	25 227 574	25 227 574	21 561 000	25 227 574	25 227 574	21 561 000
XII.	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	3,28	3,41	2,70	0,98	0,95	0,72
XIII.	Zysk (strata) na jedną akcję (w zł./EUR)	-0,13	0,48	0,42	-0,04	0,13	0,11
XIV.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 865	34 801	12 092	-1 966	9 214	3 145
XV.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-24 752	-31 325	-11 554	-7 087	-8 294	-3 005
XVI.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15 864	14 242	25 557	4 542	3 771	6 646
XVII.	Przepływy pieniężne netto, razem	-15 753	17 718	26 095	-4 511	4 691	6 786

B. Sprawozdanie finansowe

BILANS	stan na koniec 2 kwartału 2008 w tys. zł.	stan na koniec 1 kwartału 2008 w tys. zł.	stan na koniec roku 2007 w tys. zł.	stan na koniec 2 kwartału 2007 w tys. zł.
I. Aktywa trwałe	142 936	145 188	128 474	70 067
1. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	82	49	7	8
- wartość firmy				
2. Rzeczowe aktywa trwałe	8 999	18 816	12 077	4 885
3. Należności długoterminowe	5 479	3 936	4 016	2 632
3.1. Od jednostek powiązanych	2 553	2 686	2 553	2 553
3.2. Od pozostałych jednostek	2 926	1 250	1 463	79
4. Inwestycje długoterminowe	128 284	122 355	112 343	62 491
4.1. Nieruchomości				4521
4.2. Wartości niematerialne i prawne				
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	126 530	120 601	108 839	56 223
a) w jednostkach powiązanych	126 527	120 598	108 836	56 220
b) w pozostałych jednostkach	3	3	3	3
4.4. Inne inwestycje długoterminowe	1 754	1 754	3 504	1 747
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	92	32	31	51
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	72	5	5	5
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	20	27	26	46
II. Aktywa obrotowe	43 053	48 218	62 555	77 468
1. Zapasy	2	42	42	91
2. Należności krótkoterminowe	10 452	14 986	13 243	19 444
2.1. Od jednostek powiązanych	5 379	4 709	5 677	3 014
2.2. Od pozostałych jednostek	5 073	10 277	7 566	16 430
3. Inwestycje krótkoterminowe	30 214	32 815	48 748	57 169
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	30 214	32 815	48 748	57 169
a) w jednostkach powiązanych	27 867	31 676	30 648	30 692
b) w pozostałych jednostkach				
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 347	1 139	18 100	26 477
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe				
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 385	375	522	764
A k t y w a r a z e m	185 989	193 406	191 029	147 535

PASYWA	stan na koniec 2 kwartału 2008 w tys. zł.	stan na koniec 1 kwartału 2008 w tys. zł.	stan na koniec roku 2007 w tys. zł.	stan na koniec 2 kwartału 2007 w tys. zł.
I. Kapitał własny	82 805	87 600	86 119	58 188
1. Kapitał zakładowy	50 455	50 455	50 455	43 122
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)				
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)				
4. Kapitał zapasowy	34 462	22 458	22 584	4 974
5. Kapitał z aktualizacji wyceny				

6. Pozostałe kapitały rezerwowe	131	131	131	131
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	945	12 949	945	945
8. Zysk (strata) netto	-3 188	1 607	12 004	9 016
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)				
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	103 184	105 806	104 910	89 347
1. Rezerwy na zobowiązania	3 088	4 992	5 917	12 904
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 671	3 641	3 957	7 038
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0	0
a) długoterminowa				
b) krótkoterminowa				
1.3. Pozostałe rezerwy	417	1 351	1 960	5 866
a) długoterminowe				
b) krótkoterminowe	417	1 351	1 960	5 866
2. Zobowiązania długoterminowe	66 956	64 930	65 109	49 916
2.1. Wobec jednostek powiązanych		50	50	
2.2. Wobec pozostałych jednostek	66 956	64 880	65 059	49 916
3. Zobowiązania krótkoterminowe	33 140	33 476	31 436	17 154
3.1. Wobec jednostek powiązanych	7 324	7 001	355	345
3.2. Wobec pozostałych jednostek	25 816	26 475	31 081	16 809
3.3. Fundusze specjalne				
4. Rozliczenia międzyokresowe	0	2 408	2 448	9 373
4.1. Ujemna wartość firmy				
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0	2 408	2 448	9 373
a) długoterminowe		2 408	2 408	9 373
b) krótkoterminowe			40	
p a s y w a r a z e m	185 989	193 406	191 029	147 535

Wartość księgowa	82 805	87 600	86 119	58 188
Liczba akcji (w szt.)	25 227 574	25 227 574	25 227 574	21561000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,28	3,47	3,41	2,70
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	30 049 554	29 861 834	29 861 984	25561000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,76	2,93	2,88	2,28

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	2 kwartał 2008 / okres od 01.04.2008 do 30.06.2008 w tys. zł.	2 kwartały narastająco/ okres od 01.01.2008 do 30.06.2008 w tys. zł.	2 kwartał 2007 / okres od 01.04.2007 do 30.06.2007 w tys. zł.	2 kwartały narastająco/ za okres od 01.01.2007 do 30.06.2007 w tys. zł.
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 899	3 310	889	1 557
- od jednostek powiązanych	1 070	1 754	242	814
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 899	3 310	889	1 557
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów				
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	893	1 341	-165	167
- jednostkom powiązanym				
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	893	1 341	-165	167
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0		0	
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 006	1 969	1 054	1 390

IV. Koszty sprzedaży	0		0	
V. Koszty ogólnego zarządu	1 427	3 899	2 918	3 708
VI. Zysk (strata) ze sprzedaży	-421	-1 930	-1 864	-2 318
VII. Pozostałe przychody operacyjne	-182	1 891	5 311	5 358
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-70	1 349	29	49
2. Dotacje	0		0	
3. Inne przychody operacyjne	-112	542	5 282	5 309
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	3	14	3 145	3 177
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0		0	
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0		0	
3. Inne koszty operacyjne	3	14	3 145	3 177
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-606	-53	302	-137
X. Przychody finansowe	72	2 825	28 619	29 171
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0		0	
- od jednostek powiązanych	0		0	
2. Odsetki, w tym:	603	899	415	667
- od jednostek powiązanych	-292	879	253	503
3. Zysk ze zbycia inwestycji	170	1 925	9 133	9 433
4. Aktualizacja wartości inwestycji	-702		19 071	19 071
5. Inne	1	1	0	
XI. Koszty finansowe	4 969	6 255	10 897	11 306
1. Odsetki w tym:	1 545	2 679	525	929
- dla jednostek powiązanych	-11	183	503	503
2. Strata ze zbycia inwestycji	0		0	
3. Aktualizacja wartości inwestycji	3 377	3 377	0	
4. Inne	47	199	10 372	10 377
XII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-5 503	-3 483	18 024	17 728
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0		0	
1. Zyski nadzwyczajne	0		0	
2. Straty nadzwyczajne	0		0	
XIV. Zysk (strata) brutto	-5 503	-3 483	18 024	17 728
XV. Podatek dochodowy	-708	-295	8 713	8 713
a) część bieżąca	329	925	1 675	1 675
b) część odroczone	-1 037	-1 220	7 038	7 038
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0		0	
XVIII. Zysk (strata) netto	-4 795	-3 188	9 311	9 015
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	-4 795	-3 188	9 311	9 015
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	25 227 574	25 227 574	21 561 000	21 561 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	-0,19	-0,13	0,43	0,42
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w szt.)	30 049 554	30 049 554	25 561 000	25 561 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	-0,16	-0,11	0,36	0,35

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	2 kwartał 2008 / okres od 01.04.2008 do 30.06.2008 w tys. zł.	2 kwartały narastająco/ okres od 01.01.2008 do 30.06.2008 w tys. zł.	rok 2007 / okres od 01.01.2007 do 31.12.2007 w tys. zł.	2 kwartały narastająco/ za okres od 01.01.2007 do 30.06.2007 w tys. zł.
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	87 600	86 119	47 877	47 877
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				
b) korekty błędów podstawowych				
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	87 600	86 119	47 877	47 877
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	50 455	50 455	43 122	43 122
1.1. Zmiany kapitału zakładowego				
a) zwiększenia (z tytułu)				
- wydania udziałów (emisji akcji)			7 333	
b) zmniejszenia (z tytułu)				
- umorzenia akcji (udziałów)				
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	50 455	50 455	50 455	43 122
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu				
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy				
a) zwiększenia (z tytułu)				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu				
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu				
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych				
a) zwiększenia (z tytułu)				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu				
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	22 458	22 584	3 999	3 999
4.1. Zmiany kapitału zapasowego				
a) zwiększenia (z tytułu)	12 004	12 004	18 585	975
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej			17 610	
- z podziału zysku (ustawowo)	12 004	12 004	625	625
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			350	350
b) zmniejszenia (z tytułu)		126		
- pokrycia straty				
- koszt upublicznienia spółki		126		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	34 462	34 462	22 584	4 974
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu				
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny				
a) zwiększenia (z tytułu)				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
- zbycia środków trwałych				
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu				
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	131	131	131	131
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych				
a) zwiększenia (z tytułu)				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	131	131	131	131

7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	12 949	12 949		
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	13 296	13 296	625	625
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				
b) korekty błędów podstawowych				
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	13 296	13 296	625	625
a) zwiększenia (z tytułu)		0	945	945
- z tytułu połączenia spółki zależnej			945	945
b) zmniejszenia (z tytułu)	12 004	12 004	625	625
- przeznaczenia na kapitał zapasowy	12 004	12 004	625	625
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 292	1 292	945	945
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	347	347		
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				
b) korekty błędów podstawowych				
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	347	347		
a) zwiększenia (z tytułu)				
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	347	347		
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	945	945	945	945
8. Wynik netto	-4 795	-3 188	12 004	9 016
a) zysk netto			12 004	9 016
b) strata netto	4 795	3 188		
c) odpisy z zysku				
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	82 805	82 805	86 119	58 188
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	82 805	82 805	86 119	58 188

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	2 kwartał 2008 / okres od 01.04.2008 do 30.06.2008 w tys. zł.	2 kwartały narastająco/ okres od 01.01.2008 do 30.06.2008 w tys. zł.	2 kwartał 2007 / okres od 01.04.2007 do 30.06.2007 w tys. zł.	2 kwartały narastająco/ za okres od 01.01.2007 do 30.06.2007 w tys. zł.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
(metoda pośrednia)				
I. Zysk (strata) netto	-4 795	-3 188	9 311	9 015
II. Korekty razem	-524	-3 677	2 027	3 077
1. Amortyzacja	350	543	240	379
2. (Zysk) straty z tytułu różnic kursowych	5	5	1	1
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	922	1 760	-310	-158
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	601	-3 273	-5 261	-5 581
5. Zmiana stanu rezerw	-1 904	-2 829	10 978	10 962
6. Zmiana stanu zapasów	40	40	1	72
7. Zmiana stanu należności	1 686	24	-16 052	-15 323
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-21	2 150	3 214	3 642
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 070	-1 964	9 299	9 133
10. Inne korekty	-133	-133	-83	-50
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 319	-6 865	11 338	12 092

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	12 393	12 393	20 887	24 479
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 342	2 342	0	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0		0	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	7 485	10 031	20 887	24 479
a) w jednostkach powiązanych	1 330	3 580	20 512	20 512
- zbycie aktywów finansowych	-2 250		20 512	20 512
- dywidendy i udziały w zyskach	0		0	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	2 670	2 670	0	
- odsetki	590	590	0	
- inne wpływy z aktywów finansowych	320	320	0	
b) w pozostałych jednostkach	6 155	6 451	375	3 967
- zbycie aktywów finansowych	6 451	6 451	0	3 300
- dywidendy i udziały w zyskach	0		0	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0		0	
- odsetki	-296		375	667
- inne wpływy z aktywów finansowych	0		0	
4. Inne wpływy inwestycyjne	20	20	0	
II. Wydatki	1 372	37 145	33 950	36 033
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-9 887	9 663	802	1 185
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-7 590	90	2 093	3 293
3. Na aktywa finansowe, w tym:	18 849	27 392	29 771	30 271
a) w jednostkach powiązanych	18 849	27 392	29 771	30 271
- nabycie aktywów finansowych	15 274	23 817	29 771	30 271
- udzielone pożyczki długoterminowe	3 575	3 575	0	
b) w pozostałych jednostkach	0		0	
- nabycie aktywów finansowych	0		0	
- udzielone pożyczki długoterminowe	0		0	
4. Inne wydatki inwestycyjne	0		1 284	1 284
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	8 475	-24 752	-13 063	-11 554
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	4 740	24 860	39 101	39 485
1 Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0		0	
2. Kredyty i pożyczki	4 900	18 360	9 261	9 485
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-160	6 500	29 840	30 000
4. Inne wpływy finansowe	0		0	
II. Wydatki	6 688	8 996	13 264	13 928
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	0		0	
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0		0	
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0		0	
4. Spłaty kredytów i pożyczek	5 626	6 563	11 782	11 882
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	160	320	480	640
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0		0	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-77		0	
8. Odsetki	850	1 984	520	924
9. Inne wydatki finansowe	129	129	482	482

III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 948	15 864	25 837	25 557
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C. III)	1 208	-15 753	24 112	26 095
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 208	-15 753	24 112	26 095
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 139	18 100	2 365	382
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	2 347	2 347	26 477	26 477
- o ograniczonej możliwości dysponowania				

Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego:

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne.

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia. Środki trwałe umarzane są według metody liniowej i degresywnej.

Należności długoterminowe dotyczące opłat leasingowych wycenione w kwocie równej lokacie leasingowej netto tj. zdyskontowanej wartości opłat leasingowych z zachowaniem stałej stopy zwrotu.

Otrzymane kaucje stanowiące zabezpieczenie innych transakcji wykazywane są w wartości dokonanych wpłat.

Inwestycje długoterminowe:

Nieruchomości nie użytkowane przez jednostkę lecz nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych – wycenia się według ceny ich nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy, które dokonuje się na ostatni dzień roku obrotowego.

Długoterminowe aktywa finansowe:

Udziały lub akcje spółek publicznych wycenia się według wartości godziwej stosując kurs ostatnich notowań giełdowych na dzień sporządzania bilansu.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inne inwestycje długoterminowe:

W pozycji tej ujęte zostały nakłady finansowe wycenione według cen nabycia dotyczące środków trwałych w budowie Spółki zależnej.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych:

Zapasy

Zaliczki na dostawy ujmuje się w kwotach wymagających zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe:

Akcje spółek publicznych wycenia się według wartości godziwej stosując kurs ostatnich notowań giełdowych na dzień sporządzania bilansu.

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe wycenia się według cen nabycia skorygowana o trwałą utratę wartości.

Udzielone pożyczki krótkoterminowe wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa lub statutu spółki.

Rezerwy wycenia się na dzień bilansowy w wiarygodnie uzasadnionej oszacowanej wartości.

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty z wyjątkiem zobowiązań, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe – które wycenia się według wartości godziwej.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Różnice kursowe dotyczące zobowiązań wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy uregulowaniu zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

Inne rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Wartość księgowa a podatkowa aktywów i pasywów - w związku z przejściowymi różnicami między wykazywana w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnosi się również na kapitał (fundusz) własny.

Wynik finansowy

Na **wynik finansowy netto** składają się:

- 1) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
- 2) wynik operacji finansowych,
- 3) wynik operacji nadzwyczajnych,

4) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnice między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi a kosztami działalności operacyjnej, wartością sprzedanych towarów i materiałów oraz pozostałymi kosztami operacyjnymi.

Wynik operacji finansowych stanowi różnice między przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych – mających wpływ na ustalenie kosztu wytworzenia produktów lub usług oraz środków trwałych.

Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnice między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Obowiązkowe obciążenia wyniku

Podatek dochodowy wykazywany w tej pozycji stanowi podatek kalkulowany w oparciu o ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem zmiany stanu rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresie objętym sprawozdaniem finansowym

Kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresie objętym sprawozdaniem finansowym

Okres/kurs	Kurs średni	Kurs na koniec okresu
01.01.2007-30.06.2007	3,8452	3,7658
01.01.2007-31.12.2007	3,7768	3,5820
01.01.2008-30.06.2008	3,4925	3,3542

Podstawowe pozycje bilansu, rachunku zysków i strat oraz przepływu środków pieniężnych ze sprawozdania finansowego i porównanych danych finansowych, przeliczane na EURO podane są w pozycji „wybrane dane finansowe”.

Wskazanie i objaśnienie istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad rachunkowości.

Zasady rachunkowości w roku sprawozdawczym nie uległy zmianie

C. Informacje dodatkowe

1. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń EFH S.A. w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

W I półroczu 2008 r. do istotnych pozytywnych dokonań zaliczyć należy przede wszystkim wygranie przetargu na budowę czterogwiazdkowego hotelu w Malborku. Zakończenie budowy (stan surowy zamknięty) przewiduje się w pierwszej połowie 2010 r. Szacunkowa wielkość nakładów to 100-120 mln zł. Hotel będzie posiadał 175 pokoi, centrum konferencyjne, SPA, basen oraz parking podziemny.

W dniu 27 marca 2008 r. Emitent zawarł z Gminą Miasta Malbork umowę sprzedaży nieruchomości (Rep. A nr 1923/2008). Przedmiotem umowy było nabycie przez Emitenta nieruchomości położonej w Malborku przy ul. Stare Miasto o powierzchni 0.46.40 ha oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 213/2 położonej w obrębie 11 miasta Malbork dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Malborku prowadzi księgę wieczystą KW nr 23561. Ceną nabycia nieruchomości jest kwota 9 595 000,00 zł. Działka jest zabudowana budynkami mieszkalnymi, zajmowanymi przez lokatorów, przeznaczonymi do rozbiórki. Wykwaterowanie lokatorów ma się odbyć kosztem i staraniem Gminy Miasta Malborka i ma nastąpić do dnia 31 lipca 2008 r. Rozbiórka budynków ma się odbyć kosztem i staraniem Emitenta, przy czym termin rozbiórki budynków nastąpi najpóźniej do dnia 30 listopada 2008 r. Przedmiotowa działka przeznaczona jest pod zabudowę usługową – forum miejskiego, dopuszcza się na niej funkcje hotelowe, biurowe, handlowe, usługowe oraz gastronomiczne z możliwością funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej. Emitent zobowiązał się do samodzielnej lub przez powołaną przez nią spółkę EFH-9 sp. z o.o. realizacji budowy hotelu na przedmiotowej działce, przy czym zabudowanie nieruchomości na się odbyć zgodnie z jej przeznaczeniem.

Zabudowa nieruchomości ma się odbyć w następujących terminach:

Termin uzyskania zgody na budowę wyznaczono na dzień 30 września 2009 r.

Termin rozpoczęcia budowy, za który uważa się wylanie ław fundamentowych wyznaczono na dzień 31 marca 2009 r.

Termin zakończenia budowy, za który uważa się wybudowanie stanu surowego zamkniętego, wyznacza się na następne 2 lata.

Podjęto także decyzję o budowie czterogwiazdkowego hotelu w Warszawie przy ul. Łączyń, której zakończenie przewiduje się na wrzesień 2010 r. Szacunkowa wielkość nakładów ok. 80 mln zł. Hotel będzie posiadał 159 pokoi, centrum konferencyjne i biznesowe.

Obydwa hotele z chwilą oddanie ich do użytku generować będą znaczące przychody i zyski.

Do niepowodzeń zaliczyć można przesunięcie terminu na III kwartał. sprzedaży obiektu w Ustroniu.

2. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w styczniu 2008 roku zawarł umowę, na podstawie której nabył 9,16% akcji Spółki TALTY S.A w wyniku czego stał się posiadaczem akcji stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki TALTY S.A.

W dniu 21 stycznia 2008 roku akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C i E w łącznej liczbie 16.904.979 zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku oficjalnych notowań. Akcje są notowane pod kodem „PLEFH0000022”.

W I kwartale 2008 r. Spółka wygrała ogłoszony przez władze samorządowe Malborka przetarg na budowę hotelu w tym mieście. Będzie to hotel czterogwiazdkowy o 175 pokojach, 2 salach konferencyjnych i 2 restauracjach, SPA z basenem.

W zakupionych wcześniej hotelach dokonano uporządkowania gospodarki finansowej, wprowadzenia rachunkowości zarządczej. Zoptymalizowano także formy zatrudnienia i dokonano niezbędnej jego redukcji. Powinno to przynieść w efekcie przede wszystkim obniżkę kosztów.

Przystąpiono do rozbudowy hotelu Masuria o dodatkowe 15 pokoi (obecnie hotel posiada 50 pokoi) oraz modernizacji urządzeń technicznych. Odpowiednio zwiększy to, po zakończeniu rozbudowy, przychody i wynik finansowy.

3. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne dane finansowe, nie ujętych w tych danych, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe EFH S.A.

W okresie od 1 lipca do 4 sierpnia 2008 roku nie wystąpiły zdarzenia nieujęte w sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

4. Informacje o emisjach obligacji przez EFH S.A., zaciągniętych przez niego kredytach lub pożyczkach, w kwartale objętym tym raportem, jeżeli wartość emisji, kredytów lub pożyczek stanowi równowartość co najmniej 20% kapitałów własnych

W dniu 17 marca 2008 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. wyemitował 100 (sto) Obligacji Serii E, o wartości nominalnej 65.000,- (sześćdziesiąt pięć tysięcy) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 6.500.000,- (sześć milionów pięćset tysięcy) złotych. Obligacje zostały w całości objęte przez TALTY S.A., spółkę w 100% zależną od Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Cena emisyjna obligacji była równa ich wartości nominalnej. Obligacje są papierami wartościowymi imiennymi w formie dokumentu. Wykup obligacji nastąpi w dniu 30 grudnia 2008 roku. Obligacje nie są zabezpieczone. Celem emisji Obligacji było sfinansowanie działalności bieżącej Emitenta.

Ponadto Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zaciągnął następujące kredyty w I półroczu 2008 roku:

Bank finansujący	wysokość przyznanego kredytu	do spłaty pozostało	okres kredytowania zgodnie z umową kredytową	zabezpieczenie kredytu
PKO BP	10 450 600,00 zł	10 385 706,75 zł	19.03.2008-31.12.2008	-hipoteka kaucyjna do kwoty 18 mln zł. na nieruchomości w Tałtach KW 25023 będącej własnością Mazury Non Stop, - weksel in blanco , - oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 97 PB
BGŻ	2 000 000,00 zł	1 984 249,56 zł	29.04.2008-29.04.2009	- zastaw rejestrowy na akcjach EFH Żurawie Wieżowe SA (724.234 szt. - 2,6 mln zł.) - weksel in blanco EFH SA - pełnomocnictwo do rachunków bankowych EFH w BGŻ - blokada środków i papierów wart. Na rachunku inwestycyjnym nr 086773 w BGŻ Biuro Maklerskie i pełnomocnictwo do dysponowania tym rachunkiem.

- 5. Informacje o emisji obligacji zamiennych na akcje przez EFH S.A., z określeniem: a) liczby głosów na walnym zgromadzeniu EFH S.A., która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdy dokonana zostałaby zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu EFH S.A.- w przypadku gdy dokonana zostałaby zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**

W I półroczu 2008 r. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie emitował obligacji zamiennych na akcje.

- 6. Informacje o emisji obligacji z prawem pierwszeństwa, z określeniem: a) liczby akcji przypadających na jedną obligację, b) ceny emisyjnej akcji lub sposobu jej ustalenia, c) terminu, od którego przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji**

W I półroczu 2008 r. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie emitował obligacji z prawem pierwszeństwa.

- 7. Wskazanie czynników, które zdaniem EFH S.A., będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Podjęte w I półroczu br. decyzje inwestycyjne, o których mowa w pkt. 1 dot. budowy hoteli w Malborku i Warszawie oznaczać będzie w II półroczu konieczność poniesienia nakładów związanych z projektowaniem oraz innymi pracami przygotowawczymi.

- 8. Inne informacje, które zdaniem EFH S.A. są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz takich które mają wpływ na możliwość realizacji zobowiązań przez EFH S.A.**

W dniu 11 lutego 2008 roku Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego powołała z dniem 1 marca 2008 Pana Tadeusza Kuflńskiego na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 11 lutego 2008 roku Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. ze skutkiem na dzień odbycia kolejnego Walnego Zgromadzenia Spółki. Powodem rezygnacji Pana Andrzeja Podgórskiego była nominacja na stanowisko Wiceprezesa Zarządu spółki Polnord S.A.

W dniu 1 marca 2008 r. Pan Robert Bohojło złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta.

W dniu 25 marca Pan Ireneusz Kasner złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta

W dniu 26 marca 2008 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w skład Rady Nadzorczej Emitenta Pana Macieja Grelowskiego i Pana Gerharda Bauera.

W dniu 2 kwietnia 2008 roku Pan Stanisław Dobrzański złożył rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta, pozostając jednak Członkiem Rady.

W dniu 2 kwietnia Rada Nadzorcza emitenta powierzyła funkcję Przewodniczącego Panu Jarosławowi Lisowi.

Skład Zarządu Emitenta na dzień 30 czerwca 2008 r.:

Mirosław Wierzbowski – Prezes Zarządu
Tadeusz Kuflński – Wiceprezes Zarządu
Marcin Podobas – Wiceprezes Zarządu

Skład Zarządu Emitenta na dzień 4 sierpnia 2008 r.:

Mirosław Wierzbowski – Prezes Zarządu
Tadeusz Kuflński – Wiceprezes Zarządu
Marcin Podobas – Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień 30 czerwca 2008 r.:

Stanisław Dobrzański – Przewodniczący Rady
Jarosław Lis – Członek Rady
Jan Maria Koprowski – Członek Rady
Maciej Grelowski – Członek Rady
Gerhard Bauer – Członek Rady

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień 4 sierpnia 2008 r.:

Jarosław Lis – Przewodniczący Rady
Stanisław Dobrzański – Członek Rady
Jan Maria Koprowski – Członek Rady
Maciej Grelowski – Członek Rady
Gerhard Bauer – Członek Rady