

**Grupa Kapitałowa
Europejskiego Funduszu
Hipotecznego Spółka Akcyjna**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 i 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

Spis treści

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych CD.	8
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych CD.	10
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym	12
Udziały w jednostkach zależnych i zestawienie portfela inwestycyjnego	13
Dodatkowe noty objaśniające	15
1. Informacje ogólne	15
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	16
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	16
4. Segmenty działalności	17

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Nota	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011	Okres 3 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012	Okres 3 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	4 989	7 208	1 221	1 203
Koszt własny sprzedaży	-3 727	-2 772	-1 802	-1 103
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 262	4 436	-581	100
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	-1 548	-872	-557	-40
Pozostałe przychody operacyjne	157	953	53	137
Pozostałe koszty operacyjne	-14 484	-442	-6 124	-205
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-14 613	4 075	-7 209	-8
Przychody finansowe	6 712	5 589	2 693	1 204
Koszty finansowe	-6 572	-4 193	1 035	-1 187
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-14 473	5 471	-3 481	9
Podatek dochodowy	-148	79	-557	42
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-14 621	5 550	-4 038	51
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	-14 621	5 550	-4 038	51

Nota	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony
------	------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-4 819	0	-209	0
Podatek dochodowy dotyczący innych dochodów całkowitych	916	0	40	0
Inne dochody całkowite netto	-3 903	0	-169	0
Całkowite dochody ogółem	-14 621	5 550	-4 038	51
Zysk netto przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-14 621,00	5 550,00	-4 038,00	51,00
Akcjonariuszom niekontrolującym (mniejszościowym)	0,00	0,00	0,00	0,00
	-14 621,00	5 550,00	-4 038,00	51,00
Całkowity dochód ogółem przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-14 621,00	5 550,00	-4 038,00	51,00
Akcjonariuszom niekontrolującym (mniejszościowym)	0,00	0,00	0,00	0,00
	-14 621,00	5 550,00	-4 038,00	51,00

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**na dzień 31 grudnia 2012 roku**

AKTYWA	Nota	stan na	stan na
		31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Aktywa trwałe		243 733	250 130
Rzeczowe aktywa trwałe		499	1 373
Pozostałe wartości niematerialne		4 372	6 652
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2 238	1 448
Pozostałe aktywa finansowe		236 424	233 057
Pozostałe aktywa		200	7 600
Aktywa obrotowe		9 003	13 865
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		6 194	10 054
Pozostałe aktywa finansowe		2 582	3 582
Pozostałe aktywa		158	149
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		69	80
SUMA AKTYWÓW		252 736	263 995

PASywa	stan na	stan na
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Kapitał własny	203 002	219 837
Wyemitowany kapitał akcyjny	146 600	146 600
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-2 256	-43
Kapitał zapasowy, w tym nadwyżka ze sprzedaży akcji	58 931	58 931
Kapitały rezerwowe	9 034	9 034
Zyski zatrzymane/niepokryte straty, w tym:	-9 307	5 315
<i>Zysk(Strata) z lat ubiegłych</i>	<i>5 314</i>	<i>-235</i>
<i>Zysk(Strata) z roku bieżącego</i>	<i>-14 621</i>	<i>5 550</i>
	203 002	219 837
Kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	203 002,00	219 837,00
Kapitały przypadające akcjonariuszom niekontrolującym (mniejszościowym)	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	19 138	29 379
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	16 273	17 293
Pozostałe zobowiązania finansowe	37	10 297
Rezerwa na podatek odroczonego	2 676	1 737
Rezerwy długoterminowe	152	52

Zobowiązania krótkoterminowe	30 596	14 779
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 676	638
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	1 020	816
Pozostałe zobowiązania finansowe	27 898	12 869
Bieżące zobowiązania podatkowe	0	449
Pozostałe zobowiązania	2	7
	30 596	14 779
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	
Zobowiązania razem	49 734	44 158
SUMA PASYWÓW	252 736	263 995

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-14 621	5 499
II. Korekty razem	17 775	225
1. Amortyzacja	966	1 082
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 150	-1 497
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 711	117
5. Zmiana stanu rezerw	1 039	-536
6. Zmiana stanu zapasów	0	-90
7. Zmiana stanu należności	3 860	8 485
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	503	-6 215
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-804	-575
10. Inne korekty	12 650	-546
III. Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	3 154	5 724

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD.

za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy	1 642	36 322
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 607	8 257
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Z aktywów finansowych, w tym:	35	28 065
a) w jednostkach powiązanych	5	15 423
- zbycie aktywów finansowych	5	7 193
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	6 416
- odsetki	0	1 814
b) w pozostałych jednostkach	30	12 642
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	880
- odsetki	30	473
- inne wpływy z aktywów finansowych	0	11 289
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0
II. Wydatki	3 307	45 908
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27	462
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	38	82
3. Na aktywa finansowe, w tym:	3 242	45 361
a) w jednostkach powiązanych	3 242	45 361
- nabycie aktywów finansowych	16	35 327

Grupa Kapitałowa Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

- udzielone pożyczki długoterminowe	3 226	10 034
b) w pozostałych jednostkach	0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	3
III. Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 665	-9 586

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD.

za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

I. Wpływy	12 916	15
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
2. Kredyty i pożyczki	0	0
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 916	0
4. Inne wpływy finansowe	0	15
II. Wydatki	14 416	16 478
1. Nabycie udziałów (akcji) 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	816	482
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 665	11 156
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	74	360
8. Odsetki	4 861	3 272
9. Inne wydatki finansowe	0	1 208
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 500	-16 463
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-11	-20 325
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-11	-20 325

F. Środki pieniężne na początek okresu	80	20 416
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	69	91
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał zapasowy, w tym nadwyżka ze sprzedaży akcji	Kapitał rezerwowy ogółem	Zyski zatrzymane	Przypadające akcjonariuszom niekontrolującym
stan na 01 stycznia 2011	146 600	-	67 834	612	(215)	214 831
Korekty błędów				(481)	(20)	(501)
Zmiany zasad rachunkowości						-
Po przekształceniu	146 600	-	67 834	131	(235)	214 330
Nabycie akcji własnych		(43)				(43)
Zysk/strata netto za okres					5 550	5 550
Całkowity zysk/strata za okres					5 550	5 550
stan na 31 grudnia 2011	146 600	(43)	58 931	9 034	5 315	219 837
Nabycie akcji własnych		(2 213)				(2 213)
Pozostałe zmiany					(1)	(1)
Zysk/strata netto za okres					(14 621)	(14 621)
Całkowity zysk/strata za okres					(14 621)	(14 621)
stan na 31 grudnia 2012	146 600	(2 256)	58 931	9 034	(9 307)	203 002

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I ZESTAWIENIE PORTFELA INWESTYCYJNEGO

Zmiana wartości bilansowe składników portfela inwestycyjnego

	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2012 r.	168 214	3	168 217
Zwiększenia razem	16		16
- podwyższenie kapitału	16	-	16
Zmniejszenia razem	539		539
- sprzedaż	5		5
- udział w wyniku (rezerwa na udziały HW-2)	534		534
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2012 r.	167 691	3	167 694

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały miejsce następujące zmiany wartości udziałów i akcji spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta :

- w dniu 21 marca 2012 roku sprzedano spółkę EF Inwestycyjny Sp. z o.o.
- w dniu 19 kwietnia 2012 roku dokonano dopłaty w wysokości 16,5 tys.zł. do kapitału zapasowego National Trust S.A. zgodnie z uchwałą nr 1 z dnia 17 kwietnia 2012 r. podjętą przez Zarządu Emitenta,
- w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego z Tarnowie Wydział V Gospodarczy z dnia 21 grudnia 2012 roku postanawiającego ogłosić upadłość HW-2 Sp. z o.o., w księgach dokonano odpisu aktualizującego wartość udziałów upadłej spółki.

Zbywalność składników portfela inwestycyjnego

		Notowane na giełdach (z nieograniczoną zbywalnością)	Z ograniczoną zbywalnością
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	wartość bilansowa	-	-
	wartość według ceny nabycia	-	167 691
	wartość godziwa	-	-
	wartość rynkowa	-	-
Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych	wartość bilansowa	-	-
	wartość według ceny nabycia	-	3
	wartość godziwa	-	-
	wartość rynkowa	-	-
RAZEM	wartość bilansowa	-	-
	wartość według ceny nabycia	-	167 694
	wartość godziwa	-	-
	wartość rynkowa	-	-

Dla celów klasyfikacji składników portfela inwestycyjnego według zbywalności przyjęto następujące zasady:

- **z ograniczoną zbywalnością** - udziały i papiery wartościowe, które nie zostały dopuszczone do publicznego obrotu,
- **z nieograniczoną zbywalnością** - papiery wartościowe dopuszczone do publicznego obrotu i znajdujące się w publicznym obrocie z mocy decyzji administracyjnej (akcje, obligacje) lub z mocy prawa (bony skarbowe i obligacje skarbowe), oraz dłużne papiery wartościowe komercyjne, których płynność gwarantowana jest przez organizatora emisji.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zawiera dane porównawcze zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

Sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmuje dane za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz dane porównawcze za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

Dane za okresy 3 i 12 miesięcy zakończone dnia 31 grudnia 2012 roku oraz dane porównawcze za okresy 3 miesięcy zakończone dnia 31 grudnia 2011 (oprócz danych za okres 12 miesięcy zakończonego dnia 31 grudnia 2011 roku nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Dnia 28 lutego 2013 roku niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 i 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 i 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, które dnia 28 lutego 2013 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

1. Informacje ogólne

1.1 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń

- a) Zmiany we władzach spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
W dniu 7 listopada 2012r. dotychczasowy Prezes Zarządu Wiesław Migut złożył rezygnację oraz nastąpił wybór nowego Zarządu w składzie: Tadeusz Bieniak - Prezes, Michał Barczak - Wiceprezes. Wiceprezes Michał Tober pozostał na dotychczasowym stanowisku.
- b) W dniu 20 grudnia 2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które przyjęło uchwałę o scaleniu akcji EFH S.A. w proporcji 10 do 1.

1.2 Czynniki i zdarzenia w szczególności o nietypowym charakterze mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W IV kwartale 2012 roku, nie wystąpiły nietypowe czynniki oraz zdarzenia rzutujące na działalność i osiągnięte przez Emitenta wyniki.

1.3 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

W działalności Emitenta sezonowość nie występuje.

1.4 Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W IV kwartale 2012 r. Spółka nie wyemitowała obligacji ani akcji. Zgodnie z umową emisji obligacji serii A, w dniu 4 grudnia nastąpił częściowy wykup obligacji o łącznej wartości 160 tys. zł.

1.5 Wypłacone (lub zadeklarowane) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Nie wystąpiły.

1.6 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta

- a) opracowanie nowej Strategii Grupy i zakomunikowanie jej Akcjonariuszom;
- b) zakończenie ugodą sporu sądowego z Warmus Investment;
- c) zgłoszenie do Sądu w dniu 15 lutego oświadczenia o wszczęciu przez Zarząd EFH S.A. postępowania naprawczego, polegającego na rozłożeniu w czasie wykupu obligacji:
 - serii EF o wartości nominalnej 12 891 tys. zł, zapadalnych w dniu 18 lutego 2013r.,
 - serii H o wartości nominalnej 2000 tys. zł, zapadalnych w dniu 22 kwietnia 2013 r.,
 - serii G o wartości nominalnej 2000 tys. zł, zapadalnych w dniu 14 lipca 2012 r. (będących przedmiotem sporu sądowego);
 - zakończenie w dniu 15 lutego 2013 r. procesu scalania akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

1.7 Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W roku 2012 roku zobowiązania i aktywa warunkowe nie uległy zmianie.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku.

4. Segmenty działalności

Jednostka dominująca jest spółką holdingową zarządzającą spółkami z grupy kapitałowej i nie prowadzi samodzielnej działalności operacyjnej. Opis segmentów grupy kapitałowej został zamieszczony w nocie wyjaśniającej nr 4 do sprawozdania skonsolidowanego za IV kwartał 2012 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Tadeusz Bieniak
/Prezes Zarządu/

Michał Tober
/Wiceprezes Zarządu/

Michał Barczak
/Wiceprezes Zarządu/

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH:

Edyta Soból
/ w imieniu EFH S.A./

Warszawa, dnia 28 lutego 2013 roku