

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej
Europejskiego Funduszu Hipotecznego
za I półrocze 2013 roku**



Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.

Spis treści

1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI EUROPEJSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.	4
1.1 WPROWADZENIE	4
1.2 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY	4
1.3 STRUKTURA GRUPY	5
1.4 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY	6
1.5 OPIS SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	6
1.6 INFORMACJA O ZAKŁADACH	9
1.7 INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH, RYNKACH ZBYTU, KLIENTACH ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI	9
1.8 INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNA CZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI	10
1.9 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.	10
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ EFH S.A.	11
2.1 OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ	11
2.2 OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI	13
2.3 ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI, OMÓWIENIE ZAŁOŻEŃ ZDOLNOŚCI DO KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.	14
2.4 PERSPEKTYWY ROZWOJU	18
2.4.1 <i>Nowy Zarząd, nowa strategia</i>	18
2.4.2 <i>Struktura operacyjna hotele</i>	19
2.5 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	19
2.6 POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDAMI LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ. POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWE. 20	
2.7 INFORMACJE DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO	21
2.8 WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	21
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ EFH S.A.	22
3.1 OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM SPÓŁKI ZA I PÓŁROCZE 2013 ROKU.	22
3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	23
3.3 WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE	25
3.4 INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK W I PÓŁROCZU 2013 ROKU	26
3.5 INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH W I PÓŁROCZU 2013 ROKU, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA	26
3.6 INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM	26
4. ŁAD KORPORACYJNY	26
4.1 WSKAZANIE ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT	26
4.2 OPIS GŁÓWNYCH CECH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	27
4.3 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	27

4.4	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI	27
4.5	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH.....	28
4.6	POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	29
4.7	OGRANICZENIA ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU.....	29
4.8	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA	29
4.9	INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI.....	29
4.10	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	29
4.11	WALNE ZGROMADZENIE	29
4.12	RADA NADZORCZA I ZARZĄD	29
4.12.1	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej.....</i>	<i>29</i>
4.12.2	<i>Skład osobowy Zarządu.....</i>	<i>30</i>
4.13	AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	31
4.14	UMOWY ZAWARTE Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA SPÓŁKI PRZEZ PRZEJĘCIE	31
4.15	INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI AKCJI PRACOWNICZYCH	31
4.16	PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	31
4.17	INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM	31



1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI EUROPEJSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.

1.1 Wprowadzenie

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. (dalej też: EFH S.A., Spółka, Emitent) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.(Grupa). Spółka została wpisana do 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.

Spółka debiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 21 grudnia 2007 roku. W związku z notowaniem akcji na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz wyemitowanych przez EFH S.A. Obligacji Hipotecznych na rynku obligacji Catalyst, Emitent podlega obowiązkom informacyjnym wynikającym z ustawy o ofercie, Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz Zasad Działania Catalyst i innym.

1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest działalność inwestycyjna w sektorze nieruchomości. Grupa inwestuje w:

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości biurowe
- sektor projektowy/ inwestycyjny

Struktura organizacyjna EFH 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		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.

1.3 Struktura Grupy

Strukturę Grupy na dzień 30 czerwca 2013 r. prezentuje poniższa tabela.

Tabela 2: Struktura Grupy Kapitałowej EFH S.A.

Nazwa jednostki zależnej	Kapitał zakładowy (w tys. PLN)	Siedziba	Zakres działalności	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 30.06.2013	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31.12.2012
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	grunty inwestycyjne	100%	100%
Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.	21 209	Warszawa	grunty inwestycyjne	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	grunty inwestycyjne	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. *	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%

Wymienione powyżej Spółki podlegały konsolidacji metodą pełną. Na dzień 30 czerwca 2013 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez EFH S.A. w podmiotach zależnych jest równy udziałowi EFH S.A. w kapitałach tych jednostek.

* Ze względu na nieistotne wartości nie zniekształcające informacji o wynikach finansowych Grupy Kapitałowej EFH nie objęto konsolidacją Spółki Hotel Król Kazimierz Bis Sp. z o.o., Polska (Warszawa).

1.4 Zmiany w strukturze Grupy

ZAWIĄZANIE NOWYCH SPÓŁEK

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa nie zawiązywała nowych spółek.

SPRZEDAŻ SPÓŁEK

W dniu 12 kwietnia 2013 roku spółka zależna wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego - National Trust S.A. sprzedała 1 udział Spółki niekonsolidowanej (ze względu na nieznaczny poziom istotności kwot) o nazwie Hotel Król Kazimierz Bis Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł. do spółki wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego tj. do spółki o nazwie Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.

1.5 Opis spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta

1) EFH-1 Sp. z o.o.

EFH-1 Sp. z o.o. powstała w grudniu 2001 roku z kapitałem zakładowym 50.000 zł, objętym w całości przez EFH S.A. Jest to spółka celowa realizująca transakcję opartą na zakupie oraz 10-letniej umowie dzierżawy zwrotnej nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornej przy ul. Głowackiego 3/5 spółce Centrum Promocji Kadr Sp. z o.o. Wartość inwestycji to 16.000.000 zł. Inwestycja została zrealizowana poprzez emisję 10-letnich Obligacji Hipotecznych notowanych na Catalist.

2) Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o.

Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o. (poprzednio EFH-4 Sp. z o.o.) to spółka celowa nabyta przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w styczniu 2011 roku. Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych. W 2011 roku istniała koncepcja rozwoju usług cateringowych w oparciu o kuchnię HKK, ale ze względu na zmianę sytuacji na rynku nie jest ona rozwijana. Spółka prowadzi działalność w bardzo ograniczonym zakresie.

3) Hotel Król Kazimierz Bis Sp. z o.o.

Hotel Król Kazimierz Bis Sp. z o.o. została zawiązana przez spółki zależne EFH S.A. - Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o. oraz National Trust S.A. umową z dnia 28 czerwca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10 lipca 2012 r. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł. W dniu 12 kwietnia 2013 roku

National Trust S.A. sprzedała 1 udział Spółki niekonsolidowanej (ze względu na nieznaczny poziom istotności kwot) o nazwie Hotel Król Kazimierz Bis Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł. do spółki wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego tj. do spółki o nazwie Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.

Spółka Hotel Król Kazimierz Bis Sp. z o.o. została zawiązana dla celów realizacji długofalowej strategii kreowania standardu obsługi hotelowej opartego na doświadczeniach hotelu Król Kazimierz. Zadaniem Spółki będzie prowadzenie obsługi innych hoteli według standardu HKK.

4) Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.

Spółka powstała w grudniu 2003 roku pod pierwotną nazwą Alliance – Holding Sp. z o.o. Podstawowym obiektem, w którym Spółka prowadzi działalność operacyjną jest Hotel Król Kazimierz w Kazimierzu Dolnym nad Wisłą (www.krolkazimierz.pl), który zbudowany został w 2006 roku. Hotel oferuje 230 miejsc noclegowych w 115 pokojach, sale konferencyjne na łącznie 800 osób oraz usługi związane z rekreacją i SPA. Hotel dysponuje także restauracją oraz klubem nocnym.

5) Masuria Hotel Sp. z o.o.

Spółka pod pierwotną nazwą WARMIA LIVE Sp. z o.o. została zawiązana w czerwcu 2003 roku. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność hotelarska. Podstawowym obiektem, w którym Spółka prowadzi działalność jest Hotel Masuria (www.hotelmasure.pl) położony w miejscowości o charakterze rekreacyjnym Worliny, w województwie warmińsko – mazurskim. Hotel dysponuje 150 całorocznymi miejscami noclegowymi w eleganckich pokojach oraz apartamentach, restauracją oraz klubem nocnym. Na skutek przeprowadzonej w 2008 roku rozbudowy hotelu, obiekt dostosowany został do potrzeb wynikających z oczekiwania klientów w zakresie pojemności i funkcjonalności sal konferencyjnych.

6) Łeba Hotel Sp. z o.o.

Łeba Hotel Sp. z o.o. została zawiązana w listopadzie 2006 roku. Podstawowym obiektem działalności jest Hotel Łeba (www.hotelleba.pl) zlokalizowany przy ul. Nadmorskiej 9B w Łebie, w bliskim sąsiedztwie plaży. W promieniu ok. 1 km znajdują się hotele (Neptun, Wodnik, Zdrowotel, Eurybia, Chemar 2, Willa Sabbia), pensjonaty oraz kempingi (Marco Polo, Morski nr 21, Leśny nr 51, Chaber, Ambre, Intercamp 84, Filarówka) stanowiące solidną bazę noclegową dla gości odwiedzających Łebę. Hotel Łeba posiada 73 przestronne i komfortowo wyposażone pokoje, w których jednocześnie może gościć 186 osób.

7) HW-1 Sp. z o.o. (poprzednio Hotel Millenium Sp. z o.o.)

Pierwotna nazwa spółki EFH-5 Sp. z o.o., która powstała w listopadzie 2004 roku. Obecnie przedmiotem działalności spółki jest działalność hotelarska. Spółka HW-1 Sp. z o.o. jest dzierżawcą nieruchomości obiektu hotelowego w Bochni k/Krakowa (www.hotelbochnia.com.pl). Hotel mieści się w budynku hotelowo – szkoleniowym, rozbudowanym i zmodernizowanym w latach 1999-2000, charakteryzującym się wysoką klasą wykończenia, oferującym 102 komfortowe pokoje oraz 9 sal konferencyjnych, basen, fitness, siłownię, nowoczesne Wellness & SPA o bardzo wysokim standardzie, powstałe w wyniku rozbudowy Hotelu. Jest to bardzo popularna lokalizacja do organizacji szkoleń dla firm z Krakowa i okolic.

8) Hotel Malbork Sp. z o.o.

Spółka pod pierwotną nazwą EFH-9 Sp. z o.o. została zawiązana w sierpniu 2006 roku. Spółka miała realizować przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie Budowa Hotelu Malbork. Przedsięwzięcie to nie będzie realizowane.

9) Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.

Spółka pod pierwotną nazwą Mazury – Non Stop Sp. z o.o. powstała w grudniu 2007 roku z kapitałem zakładowym w wysokości 16.330.000 zł. W dniu 18 stycznia 2011 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zarejestrował zmianę nazwy spółki. Obecna nazwa: Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. Spółka miała realizować przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie Budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort. Przedsięwzięcie to nie będzie realizowane.

10) TALTY Sp. z o.o.

Spółka celowa z kapitałem zakładowym w wysokości 1.000.000 zł, w całości objętym przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. TALTY S.A. to spółka będąca właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Tałty koło Mikołajek (sąsiadującej z nieruchomością należącą do Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.), na której planowana była budowa kompleksu apartamentów wakacyjnych. Przedsięwzięcie to nie będzie realizowane.

11) DLKF Sp. z o.o.

Spółka celowa nabyta przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w listopadzie 2009 roku. Spółka DLKF Sp. z o.o. prowadzi działalność polegającą na obsłudze i wynajmie nieruchomości na własny rachunek - budynku biurowego przy ul. Wiertniczej 107, głównie dla spółek Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego.

12) YONA Sp. z o.o.

Spółka celowa nabyta przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w styczniu 2010 roku. Spółka YONA Sp. z o.o. prowadzi działalność polegającą na obsłudze i wynajmie nieruchomości na własny rachunek. Jest właścicielem budynku biurowego przy ul. Wyczółki 71 o powierzchni użytkowej 2841 m². Budynek składa się z czterech kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej.

13) National Trust S.A.

National Trust S.A. została zarejestrowana 9 lutego 2006 roku z kapitałem zakładowym wynoszącym 1.046.500 zł. Założycielami spółki byli Bank of New York Capital Markets Inc. (obecna nazwa Bank of New York Mellon Capital Markets Inc.) oraz osoby fizyczne. W styczniu 2011 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nabył 100% akcji spółki od jednego z założycieli. Spółka prowadzi szeroko rozumianą działalność inwestycyjną w sektorze finansowym oraz w obrocie nieruchomościami.

14) EFH Hospitality Management Sp. z o.o. (Poprzednio ABACO Sp. z o.o.)

Spółka celowa nabyta przez EFH S.A. w marcu 2011 roku. W dniu 18 grudnia 2012 r. Zgromadzenie Wspólników ABACO Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany umowy spółki w zakresie firmy pod jaką ma spółka działać; z ABACO Sp. z o.o. na EFH Hospitality Management Sp. z o.o., która została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10 stycznia 2013 r.

15) ANDROS Sp. z o.o.

Andros Sp. z o.o. została zawiązana przez 4C TOTAL GROUP S.A. aktem założycielskim z dnia 27 sierpnia 2010 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 4 października 2010 r. Kapitał zakładowy spółki wynosił 5.000 zł. Na mocy umowy z dnia 31 marca 2011 r. pomiędzy 4C TORAL GROUP S.A. oraz National Trust S.A., National Trust S.A. nabyła od 4C TOTAL GROUP S.A. 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy w Andros Sp. z o.o. Na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą Andros Sp. z o.o. z dnia 20 kwietnia 2011 r. podwyższony został kapitał zakładowy Andros Sp. z o.o. do kwoty 4 045 750 zł poprzez ustanowienie nowych 80815 udziałów Andros Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym zostały objęte przez spółki zależne z Grupy EFH S.A. w taki sposób, że:

1. Yona Sp. z o.o. objęła 43.105 udziałów
2. TALTY S.A. objęła 31.417 udziałów
3. Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. objęła 4.148 udziałów

4. Hotel Malbork Sp. z o.o. objęła 2.145 udziałów

16) EFH - P1 Sp. z o.o.

EFH –P1 Sp. z o.o. została zawiązana przez spółkę zależną od EFH S.A. - National Trust S.A. umową z dnia 21 marca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 kwietnia 2012 r. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł. Spółka została zawiązana celem skupu akcji własnych EFH S.A.

17) EFH – P2 Sp. z o.o.

EFH – P2 Sp. z o.o. została zawiązana przez spółkę zależną od EFH S.A. - National Trust S.A. umową z dnia 21 marca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 kwietnia 2012 r. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł. Spółka została zawiązana celem skupu akcji własnych EFH S.A.

18) EFH – P3 Sp. z o.o.

EFH –P3 Sp. z o.o. została zawiązana przez spółkę zależną od EFH S.A. - National Trust S.A. umową z dnia 21 marca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 marca 2012 r. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł. Spółka została zawiązana celem skupu akcji własnych EFH S.A.

1.6 Informacja o zakładach

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów.

1.7 Informacje o podstawowych produktach i usługach, rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

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.

Tabela 3: Struktura sprzedaży Grupy w I półroczu 2013 i 2012 roku wg działalności

	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)
Działalność kontynuowana						
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
- usługi zarządzania i doradcze	-	-	-	-	-	-
- pozostałe przychody	15	10	25	535	(470)	65
Razem	3 665	6 776	10 441	6 196	7 946	14 142

1.8 Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami.

W I półroczu 2013 roku nie zostały zawarte umowy znaczące dla działalności Emitenta, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki.

1.9 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

Transakcje zawarte w I półroczu 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.



2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ EFH S.A.

2.1 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Ryzyko spadku sprzedaży w hotelach 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 pierwszych miesiącach trzeciego kwartału w porównaniu z ubiegłym rokiem, w wyniku podjęcia takich działań jak: centralizacja biura sprzedaży i marketingu, poszukiwania nowych kanałów dystrybucji, intensyfikacja sprzedaży.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

2.2 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności

Środowisko zewnętrzne

Sytuacja ciągłej niepewności gospodarczej, która trwa od końca 2008 roku, zmusiła hotelarzy do zwiększenia efektywności zarządzania swoimi obiektami, dzięki czemu są (a przynajmniej powinni być) lepiej przygotowani do funkcjonowania na wymagającym rynku noclegowym. Z kolei inwestorzy wchodzący na ten rynek musieli być bardziej profesjonalnie przygotowani, choćby nawet na restrykcyjną politykę kredytową banków, szczególnie jeśli chodzi o branżę hotelarską. Musieli też mieć świadomość, iż będą działali na coraz bardziej konkurencyjnym rynku. W Polsce od pięciu lat przybywa ponad 100 hoteli rocznie. W ciągu ostatnich pięciu lat liczba ich liczba zwiększyła się z 1,4 tys. do blisko 2,2 tys. W ostatnim okresie nastąpiła ofensywa hoteli sieciowych. W roku 2013 też intensywnie następują otwarcia nowych hoteli. Sieci intensywnie rozwijają swoją ofertę franczyzową dla nowych inwestorów i niezależnych hotelarzy. Inwestorzy i hotelarze mają w czym wybierać. A przejawem profesjonalizowania się polskiej branży hotelarskiej i przygotowania do walki konkurencyjnej jest coraz większa świadomość, że we współczesnym zglobalizowanym świecie łatwiej jest działać pod marką globalną, która dostarcza hotelarskie know-how, a przede wszystkim zastrzyk gości z zagranicy, których obecność gwarantuje sukces inwestycji.

Na rynku jest też miejsce dla niezależnych polskich obiektów, które mają pomysł na siebie, czego dowodem jest kilka nowych obiektów na wysokim poziomie.

Jednakże w porównaniu do roku 2012, który był wymarzonym okresem dla branży hotelarskiej, przede wszystkim ze względu na odbywające się mistrzostwa w piłce nożnej, rok 2013 jest rokiem ograniczenia kosztów i walki o obłożenie. Według szacunków instytutu turystyki liczba ogólnych przyjazdów turystów zmalała w roku 2013 w porównaniu do 2012 z 14,8 mln do 14,7 mln, tak więc nieznacznie. W kolejnych latach prognozowany jest znaczny wzrost liczby przyjazdów turystów.

Generalnie w roku 2013, w skali kraju ubywać będzie gości w hotelach luksusowych na rzecz hoteli ekonomicznych, a związane jest to z dalszym kryzysem w gospodarce europejskiej oraz zwolnieniem gospodarki polskiej.

Można zaobserwować również trend w rozwoju hoteli stworzenia oferty dla konkretnego klienta, potrzebę stworzenia unikatowego produktu hotelarskiego skierowanego do konkretnej grupy gości, np. matek z dziećmi, rowerzystów czy klientów biznesowych.

Reasumując, zarządzanie obiektami hotelowymi w 2013 roku powinno między innymi sprowadzać się do zarządzania informacją finansowo-księgową ze względu na gotowy „plan działania” w niej ukryty.

Środowisko wewnętrzne

Jak informowano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2012 rok, w lipcu 2012 nastąpiła zmiana w Zarządzie, na stanowisko prezesa powołany został Wiesław Migut, a na stanowisko wiceprezesa Michał Tober. W listopadzie 2012, nastąpiła kolejna zmiana w Zarządzie Spółki. Na stanowisko prezesa został powołany Tadeusz Bieniak, a na stanowisko wiceprezesa Michał Barczak. Wtedy skład Zarządu Spółki prezentował się następująco Tadeusz Bieniak – Prezes Zarządu, Michał Barczak i Michał Tober na stanowiskach wiceprezesów. W czerwcu 2013 roku nastąpiła kolejna zmiana w Zarządzie Spółki. Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 28/2013 z dnia 25 czerwca 2013 roku, w dniu 25 czerwca Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze nowego Zarządu Spółki w składzie: Leszek Celuch – Prezes Zarządu oraz Michał Tober – Wiceprezes Zarządu. Po przeprowadzeniu przez Zarząd analizy stanu Grupy opracowana i przyjęta została nowa strategia, w konsekwencji której nastąpiła wymiana na stanowiskach dyrektorskich i wśród kluczowego personelu na poziomie zarządzanych obiektów hotelowych. W skali makro strategia koncentruje się na podwyższeniu wskaźnika ‘asset-light’. W skali mikro podjęte działania mają na celu

wprowadzenie jednolitych standardów we wszystkich zarządzanych obiektach. Zarząd kładzie duży nacisk przede wszystkim na ograniczenie kosztów operacyjnych w zarządzanych obiektach. Obniżenie kosztów operacyjnych zostanie osiągnięte dzięki wprowadzeniu ścisłego nadzoru nad czasem pracy, nadzór nad kosztami surowcowymi, oraz kontrole zużycia energii w obiektach. Wyżej wymienione działania będą wdrażane w zarządzanych hotelach przez cały 2013 rok. Pierwsze efekty wprowadzonych zmian są już widoczne w raporcie za pierwsze półrocze 2013. Zarząd zakłada, że pełne efekty wdrożonych zmian będą dopiero widoczne w roku 2014.

2.3 Zarządzanie zasobami finansowymi, omówienie założeń zdolności do kontynuacji działalności.

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. EFH S.A. oraz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. postanowiły, że w wyniku dojścia do skutku transakcji, zostaną spłacone zobowiązania publicznoprawne oraz EFH zostanie uwolnione ze wszystkich długów i zobowiązań z tytułu kredytów, poręczeń i obligacji.

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. Ponadto Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązuje się do nabycia wierzytelności Spółki wobec wymienionych powyżej spółek zależnych od EFH S.A. Łączna kwota wierzytelności objętych tym zobowiązaniem wynosi 35.822 tys. zł.

Łączna kwota sprzedaży wszystkich wymienionych powyżej spółek jest szacowana w dniu zawarcia umowy przez Spółkę na 119.189 tys. złotych. Kwota ta zgodnie z zapisami umowy, może ulec zwiększeniu o różnego rodzaju odsetki ustawowe i należne, które zostaną dodatkowo zaliczone i będą wymagalne w dniu zawarcia ostatecznej umowy dotyczącej części lub całości aktywów, będących przedmiotem niniejszej umowy. Ceny mogą również ulec zmianie i zostaną ostatecznie ustalone na podstawie rynkowej wyceny nieruchomości należących do sprzedawanych Spółek wykonanej przez profesjonalny podmiot zajmujący się wyceną i obrotem nieruchomościami. W ramach przewidywanych transakcji Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązał się również do spłaty w imieniu Spółki zobowiązań z tytułu przeterminowanych obligacji Spółki serii G, EF, H, A oraz kredytów i zobowiązań z tytułu umów leasingowych zaciągniętych przez sprzedawane Spółki lub przejęcia tych zobowiązań przez Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o.

W umowie określono również szereg warunków zawieszających jej wykonanie w całości lub w częściach dotyczących sprzedaży poszczególnych spółek zależnych Spółki:

1. Uregulowanie zobowiązań z tytułu obligacji serii G, EF, H, A. 2. Zobowiązanie do nieprzeznaczenia posiadanej przez spółkę Hotel Malbork Sp. z o.o. na inne cele, niż wynikające z umowy sprzedaży z 2008 roku nieruchomości przez Gminę Miasto Malbork, czyli na budowę obiektu hotelowo – wypoczynkowego. 3. Uzyskanie zgody na sprzedaż udziałów w spółkach banków i innych instytucji finansowych, jeśli taka zgoda wymagana jest stosownymi przepisami prawa, lub umowami zawartymi z tymi instytucjami. 4. Zachowanie przez Spółkę prawa do użytkowania nieruchomości przy ulicy Wiertniczej 107 (siedziba Spółki). 5. Jednoczesne zawarcie z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. długoterminowych umów dzierżawy nieruchomości hotelowych będących w posiadaniu sprzedawanych przez Spółkę spółek zależnych, co jest kluczowym elementem strategii rozwoju Spółki ogłoszonej w styczniu 2013 roku (raport bieżący 6/2013 z dnia 21 stycznia 2013 roku). 6. Uzyskanie przez Spółkę zgody UOKiK na zawarcie transakcji, jeśli taka zgoda będzie wymagana. 7. Podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie transakcji.

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 Zarządu jest także 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. 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, 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 przez 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.



2.4 Perspektywy rozwoju

2.4.1 Nowy Zarząd, nowa strategia

Jak informowaliśmy w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za 2012 rok, na poziomie Grupy, 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%.

Kategoria	Rodzaj Spółki	Spółka	Komentarze
Operacyjne	Spółka matka + spółka operacyjna	1. EFH S.A. 2. EFH Hospitality Management (Abaco Sp. z o.o.)	
Własnościowe	Spółki hotelowe	3. Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o. 4. Masuria Hotel Sp. z o.o. 5. Łeba Hotel Sp. z o.o. 6. HW - 1 Sp. z o.o.	Docelowo przeznaczone na sprzedaż
Własnościowe	Spółki niehotelarskie	7. DLKF Sp. z o.o. 8. Yona Sp. z o.o. 9. EFH - 1 Sp. z o.o.	Docelowo przeznaczone na sprzedaż
Zamrożone	Spółki inwestycyjne	10. Hotel Malbork Sp. z o.o. 11. Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. 12. Talty S.A. 13. Andros Sp. z o.o.	Spółki, które nie generują przychodów i kosztów

Jak informowaliśmy w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za 2012 rok, na poziomie hoteli, podjęte przez 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.

2.4.2 Struktura operacyjna hotele

Nowa struktura operacyjna dla hoteli wchodzących w skład portfela EFH, zakłada znaczną redukcję etatów dzięki bardziej efektywnemu wykorzystaniu dostępnego personelu oraz bieżące dopasowanie ilości pracowników do potrzeb hotelu. Hotel został podzielony na: dwa departamenty (hotelowy i gastronomiczny), zaplecze w postaci departamentu administracyjnego oraz SPA. Wedle nowej struktury Dyrektor hotelu jest odpowiedzialny za całokształt pracy hotelu z wyszczególnieniem departamentu hotelowego, administracyjnego oraz SPA, jest również bezpośrednim przełożonym Wicedyrektora, który odpowiada za departament gastronomiczny. Taki podział wynika z charakteru usług świadczonych przez hotele oraz z celu wyznaczonego przez Zarząd, to jest podniesienia przychodów restauracji uzyskanego z gościa nie-hotelowego. Kolejnym etapem tworzenia nowej struktury operacyjnej jest jasne określenie zakresu obowiązków oraz odpowiedzialności związanej z zajmowanym stanowiskiem i stworzenie procedur operacyjnych (SOP) jednakowych dla hoteli w Grupie. Powyższe działania mają na celu ograniczenie kosztów operacyjnych, które przez poprzednie lata były na wysokim poziomie sprawiając, że zarządzane obiekty stały się nie rentowne.

Mimo, iż w I kwartale 2013 roku odnotowano niekorzystne wyniki sektora hotelowego, to 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.

Jednakże już 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.

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.

2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2013 roku Grupa Kapitałowa nie planuje podejmować istotnych projektów inwestycyjnych.

2.6 Postępowania toczące się przed sądami lub organem administracji publicznej. Postępowania arbitrażowe.

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 postępowania 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.

Spółka oraz jej spółki zależne są stronami w około 45 postępowaniach przed sądami, organami administracji oraz organami egzekucyjnymi na dzień publikacji niniejszego sprawozdania. Sprawy te można podzielić na trzy zasadnicze grupy: sprawy pracownicze, sprawy o zapłatę oraz inne.

Poniżej opis kilku postępowań, które według Spółki są najistotniejsze:

- UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty przeciwko EFH S.A.

Pozwem z dnia 7 sierpnia 2012 r. UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty wniósł o zasądzenie od EFH S.A. kwoty 2.134.795 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem wykupu obligacji zamiennych serii G. 11 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego w dniu 19 listopada 2012 r. został złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie sprzeciw. Sąd wyznaczył rozprawę na dzień 23 maja 2013 r. Termin ten został odwołany i Sąd wyznaczył nowy termin rozprawy na 1 października 2013 roku.

- 3 sierpnia 2013 r. YONA Sp. z o.o. złożyła zawiadanie do próby ugodowej z Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”. YONA Sp. z o.o. wezwała PPPL do zawarcia ugody, zgodnie z którą PPPL zapłaci YONA Sp. z o.o. kwotę 13 910 613 zł tytułem naprawienia szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości stanowiącej własność YONA Sp. z o.o. z powodu eksploatowanego przez PPPL lotniska zlokalizowanego na nieruchomości sąsiedniej oraz konieczności poniesienia nakładów na wygłuszenie budynku na tej nieruchomości.
- Jednocześnie Spółka jest stroną w ośmiu postępowaniach z obligatariuszami obligacji serii EF na łączną kwotę 582 050 złotych.
- W toku jest także postępowanie egzekucyjne z wniosku EFH-1 Sp. z o.o. przeciwko Centrum Promocji Kadr SP. z o.o. Dochodzona kwota to ok. 1 200 000 złotych.

Postępowania spółek z Grupy Kapitałowej EFH S.A. o dużej wartości przedmiotu sporu:

- Postępowanie karne w sprawie podejrzenia popełnienia przestępstwa przez poprzedniego Prezesa Zarządu spółek zależnych.

W dniu 28 września 2012 r. zostało złożone zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez Prezesa Zarządu spółek zależnych EFH S.A. pod firmami EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. – poprzez nabywanie w imieniu w/w spółek akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. po cenach rażąco przewyższających wartość rynkową tychże akcji, a następnie odsprzedaż części akcji EFH S.A. po cenach rynkowych, tj. prawie trzykrotnie niższych niż cena zakupu przedmiotowych akcji przez spółki EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. oraz poprzez zrzeczenie się roszczeń co do części wierzytelności przysługujących EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. od Aidan The One Ltd., czym nie dopełnił on ciążących na nim, jako na Prezesie Zarządu pokrzywdzonych spółek obowiązków dbania o interesy tychże spółek przy wykonywaniu swoich obowiązków oraz nadużył swoich uprawnień, czym

wyraził spółkom EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. szkodę majątkową w wielkich rozmiarach w łącznej kwocie przewyższającej 15.000.000 złotych, tj. o przestępstwo określone w art. 296 § 3 Kodeksu karnego (KK) w zw. z art. 296 § 1 KK.

Postanowieniem z 31 grudnia 2012 r. Prokurator Rejonowy Warszawa Mokotów w Warszawie wszczął śledztwo w w/w sprawie. Postępowanie przygotowawcze jest w toku.

2.7 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

EFH S.A. realizuje wszystkie zadania dotyczące ochrony środowiska przewidziane przez stosowne przepisy prawne i ustalenia samorządu terytorialnego. Spółka posiada w pełni uregulowany stan formalno – prawny wynikający z aktualnie obowiązujących przepisów prawa związanych z ochroną środowiska naturalnego wszystkich swoich Projektów Inwestycyjnych.

2.8 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

EFH S.A. prowadzi prace analityczne w zakresie rynku hotelowego, efektywności funkcjonowania hoteli i ich operacyjnego zarządzania. W tym celu EFH S.A. współpracuje z wyspecjalizowanymi w tych dziedzinach firmami konsultingowymi, a także Instytutem Turystyki oraz Departamentem Turystyki w Ministerstwie Sportu.



3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ EFH S.A.

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za I półrocze 2013 roku.

Tabela 4: Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu

	stan na dzień 30.06.2013 (niebadane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)	%	zmiana tys. złotych
AKTYWA				
Aktywa trwałe	292 690	294 455	1%	(1 765)
Rzeczowe aktywa trwałe	188 250	192 059	2%	
Nieruchomości inwestycyjne	49 642	49 642	-	
Wartość firmy	28 757	28 757	-	
Pozostałe wartości niematerialne	7 334	5 828	26%	
Należności długoterminowe	11 236	11 236	-	
Pozostałe aktywa finansowe	2 362	2 085	13%	
Pozostałe rozliczenia długoterminowe	904	962	6%	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 206	3 886	8%	
Aktywa obrotowe	8 812	12 113	27%	(3 301)
Zapasy	297	613	(52%)	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 892	7 447	(7%)	
Pozostałe aktywa finansowe	-	1	-	
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	939	549	71%	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	684	3 503		
SUMA AKTYWÓW	301 502	306 568	2%	(5 066)
PASYWA				
Kapitał własny	141 728	150 254	(6%)	(8 526)
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)	(15%)	
Zobowiązania długoterminowe	106 859	108 603	(2%)	(1 744)
Zobowiązania długoterminowe	93 255	95 319	(2%)	
Rezerwa na podatek odroczonego	13 261	12 941	2%	
Przychody przyszłych okresów	343	343	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	52 915	47 711	11%	5 204
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 980	8 301	56%	
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	39 288	37 929	4%	
Inne rozliczenia międzyokresowe	647	1 481	(56%)	
Zobowiązania razem	159 774	156 314		3 460
SUMA PASYWÓW	301 502	306 568		(5 066)

Aktywa obrotowe spadły o 27% czyli o 3 301 tys. zł., co było zmniejszeniem środków pieniężnych.

Kapitały własne spadły o 6% czyli o 8 526 tys. zł., co było spowodowane stratą za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku.

Zobowiązania długoterminowe spadły o 2% czyli o 1 744 tys. zł., co było związane ze zbliżającym się terminem wykupu obligacji i przeniesieniem ich do pozycji zobowiązań krótkoterminowych.

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 11% czyli 5 204 tysięcy złotych, co w głównej mierze spowodowane było wzrostem zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz zaległości podatkowych oraz przeniesieniem obligacji z pozycji długoterminowych do krótkoterminowych zobowiązań.

3.2 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat

Tabela 5: Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat

	Okres 6 miesięcy zakończony		zmiana %	tys. złotych
	30.06.2013 (niebadane)	30.06.2012 (niebadane)		
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	10 441	14 142	26%	(3 701)
Koszt własny sprzedaży	(12 061)	(14 664)	18%	2 603
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(1 620)	(522)	-	(1 098)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(1 107)	(211)	425%	(896)
Pozostałe przychody operacyjne	1 026	404	154%	622
Pozostałe koszty operacyjne	(714)	(26 680)		25 966
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(2 415)	(27 009)	91%	24 594
Przychody finansowe	3	1 236	100%	(1 233)
Koszty finansowe	(6 114)	(6 765)	(10%)	651
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(8 526)	(32 538)	-	24 012
Podatek dochodowy	-	681	-	(681)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(8 526)	(31 857)	-	23 331

Przychody ze sprzedaży spadły o 26% czyli 3,701 tys. zł., z powodu niższego zapotrzebowania na usługi hotelowe oraz z powodu dwóch poważnych wymian zarządu i dyrektorów w hotelach.

Strata brutto ze sprzedaży wyniosła 1 620 tys. zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku (522 tys. zł. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku).

Strata z działalności operacyjnej za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku i wyniosła (2 415) tys. zł. (27 009 tys. zł. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012). Strata za 6 miesięcy 2012 roku była spowodowana utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów na kwotę 25 920 tys. zł.

W okresie 6 miesięcy 2013 roku pozostałe przychody operacyjne w Grupie wynosiły 1 026 tys. zł. (404 tys. zł. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku.) Zanotowano wzrost pozostałych przychodów operacyjnych o 154%, czyli o 622 tys. zł.

W okresie 6 miesięcy 2013 roku pozostałe koszty operacyjne w Grupie wynosiły 714 tys. zł. (26 680 tys. zł. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku.) Zanotowano obniżenie pozostałych kosztów operacyjnych o 25 966 tys. zł. W okresie 6 miesięcy 2012 roku kwota ta wynikała z dokonania odpisów aktualizujących w ciężar tych kosztów.

Strata netto z działalności za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku wyniosła 8 526 tys. zł. (31 857 tys. zł. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku). Różnica jest spowodowana czynnikami omówionymi powyżej.

	06.2013	12.2012
Aktywa Obrotowe	8 811	12 113
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	684	3 503
Aktywa obrotowe skorygowane (1-2)	8 127	8 610
Zobowiązania krótkoterminowe	52 915	47 711
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	10 934	9 841
Zobowiązania krótkoterminowe skorygowane (4-5)	41 981	37 870
Kapitał obrotowy netto (1-4)	(44 104)	(35 598)
Zapotrzebowanie na kapitał obrotowy netto (3-6)	(33 854)	(29 260)
Salda środków pieniężnych (7-8)	(10 250)	(6 338)
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	684	3 503
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	10 934	9 841
Salda netto środków pieniężnych (10-11)	(10 250)	(6 338)

Istotny wzrost zapotrzebowania na kapitał obrotowy wynika głównie z przypadającego na 2013 r. terminu wykupu wyemitowanych we wcześniejszych latach obligacji. Kwestia pozyskania źródeł finansowania została szerzej opisana w punkcie 2.3 niniejszego sprawozdania.

**EUROPEJSKI FUNDUSZ
HIPOTECZNY**

3.3 Wybrane wskaźniki finansowe

	06.2013	12.2012
1. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I		
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	0,2	0,3
<u>zobowiązania krótkoterminowe</u>		
2. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI II		
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u>	0,2	0,2
<u>zobowiązania krótkoterminowe</u>		
3. SZYBKOŚĆ SPŁATY NALEŻNOŚCI W DNIACH		
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365</u>		
<u>przychody ze sprzedaży</u>	251	123
4. SZYBKOŚĆ OBROTU ZAPASÓW		
<u>średni stan zapasów x 365</u>		
<u>Koszty działalności operacyjnej</u>	14	8
5. RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY BRUTTO		
<u>wynik na sprzedaży produktów, usług i towarów</u>		
<u>przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów</u>	(16%)	(8%)
6. RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY NETTO		
<u>wynik finansowy netto</u>		
<u>przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów</u>	(82%)	(188%)
7. RENTOWNOŚĆ MAJĄTKU		
<u>wynik finansowy netto</u>		
<u>suma aktywów</u>	(3%)	(18%)
8. RENTOWNOŚĆ KAPITAŁU WŁASNEGO		
<u>wynik finansowy netto</u>	(6%)	(36%)
<u>kapitał własny</u>		
9. SZYBKOŚĆ SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ W DNIACH		
<u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u>	322	88
<u>koszty sprzedanych produktów</u>		
10. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA		
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	53%	51%
<u>suma pasywów</u>		
11. WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ W ZŁ		
<u>kapitał własny</u>	9,67	1,02
<u>liczba akcji</u>		
12. WYNIK FINANSOWY NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ W ZŁ		
<u>Wynik finansowy netto</u>	(0,58)	(0,37)
<u>liczba akcji</u>		

3.4 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek w I półroczu 2013 roku

W dniu 7 stycznia 2013 roku Spółka Talty S.A. zawarła aneks nr 9 do umowy kredytowej nr CRD 26999/08 z dnia 5 marca 2008 r. w którym zmieniono harmonogram spłaty 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. Na dzień 30 czerwca 2013 roku kwota 500 tys. zł. nie została spłacona.

Pozostałe informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach są zawarte w notach 12 oraz 13 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku.

3.5 Informacje o udzielonych pożyczkach w I półroczu 2013 roku, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa nie udzielała pożyczek.

3.6 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 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2013 roku.

4. ŁAD KORPORACYJNY

4.1 Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

Spółka podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW”, które stanowią Załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Treść dokumentu „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW” obowiązująca na początku roku 2012 została przyjęta przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w dniu 31 sierpnia 2011 r. uchwałą nr 15/1282/2011 oraz zmieniona w dniu 19 października 2011 r. uchwałą 20/1287/2011.

Pelen tekst zbioru zasad jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w sekcji poświęconej Zasadom Ładu Korporacyjnego www.corp-gov.gpw.pl/publicationsP.asp

Spółka nie stosuje w pełni zasady ładu korporacyjnego określonej w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, dotyczącej rekomendacji transmitowania obrad walnego zgromadzenia przez Internet, nie rejestrowała i nie upubliczniała przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia na własnej stronie internetowej. Większość Akcjonariuszy Spółki uczestniczy w obradach Walnego Zgromadzenia bezpośrednio. Realizując obowiązki informacyjne, w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz podawanie informacji na swojej stronie internetowej Spółka zapewnia Akcjonariuszom dostęp do informacji

dotyczących Walnych Zgromadzeń. Jednocześnie Zarząd deklaruje, iż w przypadku zgłoszenia takiej potrzeby ze strony szerszego grona Akcjonariuszy Zarząd dołoży starań, aby zasadę wprowadzić.

W odniesieniu do obowiązku posiadania polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania Spółka potwierdza, iż zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza ustala zasady wynagradzania oraz wysokości wynagrodzeń członków Zarządu. W Spółce nie istnieje dokument określający zasady ustalania polityki wynagrodzeń. Wysokości wynagrodzeń członków organów Spółki są przedstawiane w raportach rocznych.

Rekomendacja GPW zalecająca spółkom publicznym i ich akcjonariuszom zapewnienie zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru nie jest obecnie stosowana. Proporcje udziału kobiet i mężczyzn w Radzie Nadzorczej i Zarządzie Spółki zależą od zgłoszeń stosownych kandydatur, umiejętności, profesjonalizmu oraz od kompetencji kandydata/ kandydatki oraz od decyzji Akcjonariuszy Spółki oraz członków Rady Nadzorczej. Spółka nie wyklucza możliwości zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn.

Spółka nie stosuje zasady ładu korporacyjnego, jeśli chodzi o posiadanie strony internetowej w j. angielskim. Spółka nie wyklucza stosowania tej zasady w przyszłości.

4.2 Opis głównych cech systemów kontroli wewnętrznej i zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w stosunku do tych opisanych w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za 2012 rok.

W dniu 27 maja 2013 r. Rada Nadzorcza EFH S.A. podjęła uchwałę o powołaniu ze swojego grona w skład Komitetu Audytu następujących Członków Rady Nadzorczej:

1. Barbara Stupnicka
2. Waldemar Markiewicz
3. Jan Bogutyn

4.3 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 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:

- a) 10.000 akcji serii A oznaczonych numerami od 00.001 do 10.000 po 10 zł każda,
- b) 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.

4.4 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

W skład akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., według stanu posiadania akcji i ich procentowego udziału w kapitale zakładowym na dzień publikacji raportu, ujawnionych w zawiadomieniach doręczonych Spółce w oparciu o art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach

wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych, wchodzą:

Tabela 6: Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień 30 czerwca 2013 roku

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych 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%

Tabela 7: Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych 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%

4.5 Informacje o nabyciu akcji własnych

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w 2011 roku nabył 100.000 sztuk akcji własnych w kwocie 43.264,84 zł. (raport bieżący nr 67/2011 z dnia 29 grudnia 2011 roku). Na podstawie uchwały nr 10 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. powziętej 22 września 2011 roku w sprawie upoważnienia Spółki do nabycia akcji własnych w celu ich dalszej odsprzedaży, Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał na sesji giełdowej 28 grudnia 2011 r. transakcji nabycia 100.000 akcji własnych (Akcje), po średniej cenie nabycia 0,43 zł. Wartość nominalna jednej Akcji wynosi 1,00 zł. Wartość nominalna Akcji nabytych 28 grudnia 2011 r. wynosi 100.000 zł. Akcje nabyte 28 grudnia 2011 r. stanowią 0,068% udziału w kapitale zakładowym Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz odpowiadają 100.000 (sto tysięcy) głosom na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. GK EFH nabyła 20 261 659 sztuk akcji o łącznej cenie nabycia 22 275 tys. zł.

W związku z operacją scalenia akcji, o której mowa w punkcie 4.4 Sprawozdania, powstały tzw. niedobory scaleniowe, które miały być w świetle uchwały scaleniowej uzupełnione poprzez nieodpłatnie zrzeczenie się przez Spółkę 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.

W wykonaniu powyższej uchwały Zarząd EFH S.A. postanowił uchwałą z dnia 14 lutego 2013 r. przeznaczyć 5 259 akcji własnych na pokrycie niedoborów scaleniowych oraz zrzec się praw akcyjnych z tych akcji nieodpłatnie na rzecz akcjonariuszy posiadających niedobory scaleniowe.

4.6 Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Na dzień 30 czerwca 2013 roku, posiadaczami papierów wartościowych, dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta, są akcjonariusze posiadający akcje imienne Spółki. Pan Jacek Waksmundzki posiada 100.000 akcji imiennych serii A Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Akcje imienne dają podwójny głos na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

4.7 Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie istnieją ograniczenia w zakresie wykonywania praw głosu przypadających na akcje Spółki. 20 065 000 sztuk akcji własnych Spółki jest zastawionych w związku z zabezpieczeniami wynikającymi z umowy kredytowej z dnia 21 lipca 2010 roku. Zgodnie z artykułem 364 KSH, Spółka nie wykonuje prawa głosu z akcji własnych.

4.8 Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych emitenta

W Spółce nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki.

4.9 Informacje o umowach, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji

Spółka nie posiada informacji o umowach, w wyniku których mogłyby nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

4.10 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jego grupą kapitałową

W I półroczu 2013 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupą w stosunku do roku 2012.

4.11 Walne zgromadzenie

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 26/2013 z dnia 25 czerwca 2013 roku, w dniu 25 czerwca 2013 roku w siedzibie Spółki odbyło się zwołane ogłoszeniem w dniu 28 maja 2013 roku (raport bieżący 24/2013 z dnia 28 maja 2013 roku) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

4.12 Rada Nadzorcza i Zarząd

4.12.1 Skład osobowy Rady Nadzorczej

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 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej w stosunku do tych opisanych w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

4.12.2 Skład osobowy Zarządu

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 I półroczu 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki

- 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 pełnienie funkcji członków Zarządu Spółki, wygasł mandat Pana Tadeusza Bieniaka – Prezesa Zarządu oraz Michała Tobera – Wiceprezesa Zarządu.
- w dniu 25 czerwca 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład Zarządu: (1) Pana Leszka Celucha, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu (2) Pana Michała Tobera, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu
- 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.

EUROPEJSKI FUNDUSZ
HIPOTECZNY

4.13 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 30 czerwca 2013 roku jak i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadał akcji Spółki.

4.14 Umowy zawarte z osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie

W I półroczu 2013 r. nie obowiązywały żadne umowy zawarte z osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiło z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

4.15 Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych

Program opcji pracowniczych w spółce Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. funkcjonuje od listopada 2007 roku. W ramach realizacji programu opcji pracowniczych Spółka wyemitowała 1.500.000 sztuk obligacji imiennych z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii F. Wartość nominalna jak również cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1 grosz. Obligacje zostały objęte przez Powiernika – Biuro Maklerskie DnB NORD Polska S.A. z siedzibą w Warszawie. Przydziały w ramach puli 1.500.000 obligacji dokonywane są w ujęciu kwartalnym, o ile zostaną spełnione warunki programu oznaczone uchwałą Rady Nadzorczej. Na dzień bilansowy warunki rynkowe zapewniające ekonomiczną efektywność skorzystania z programu nie zostały spełnione.

4.16 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

W dniu 25 czerwca 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki na podstawie § 16 pkt 10 Statutu postanowiła z dniem 25 czerwca 2013 r. jako biegłego rewidenta, uprawnionego do: przeprowadzenia przeglądu sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej EFH za I półrocze 2013 roku oraz badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej EFH za 2013 rok wybrać spółkę pod firmą BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Spółka zawarła z BDO (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonanie badania sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok 2013 oraz za przegląd skróconych sprawozdań finansowych oraz skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2013 roku.

4.17 Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym

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.

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.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

.....
Leszek Celuch

Prezes Zarządu

.....
Michał Tober

Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 roku