

GRUPA KAPITAŁOWA

EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

na dzień i za okres trzech miesięcy, zakończony 31 grudnia 2009 roku

*sporządzony zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej*

Warszawa, 1 marca 2010 roku

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU:

Niniejszym, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy prezentowany skonsolidowany raport kwartalny sporządzony na dzień i za okres trzech miesięcy, zakończonych w dniu 31 grudnia 2009 roku odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oraz jej wynik finansowy. Prezentowany raport zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, a także sytuację Grupy Kapitałowej oraz opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

.....
Riad Bekkar
Prezes Zarządu

.....
Tadeusz Kuflński
Wiceprezes Zarządu

.....
Marcin Podobas
Wiceprezes Zarządu

PODSTAWOWE INFORMACJE:

Nazwa Emitenta:	EUROPEJSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.
Adres siedziby:	ul. Wiertnicza 107, 02-952 Warszawa
KRS:	0000134613
NIP:	522-10-01-153
REGON:	010721536
Telefon:	+ 48 22 651 63 34
Fax:	+ 48 22 842 27 91
e-mail:	info@efh.com.pl
strona internetowa:	www.efh.com.pl

ZAWARTOŚĆ:

Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., sporządzony na dzień i za okres trzech miesięcy, zakończonych w dniu 31 grudnia 2009 roku, zawiera:

- A. Wybrane dane finansowe dotyczące skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz za okres trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2009 roku;
- B. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz za okres trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2009 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską;
- C. Informację dodatkową do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz inne informacje zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równorzędne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

A. WYBRANE DANE FINANSOWE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. DANE DOTYCZĄCE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	od 01.01.2009 do 31.12.2009	od 01.01.2008 do 31.12.2008	od 01.01.2009 do 31.12.2009	od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przychody netto ze sprzedaży	35 076	45 534	8 081	12 948
Przychody ogółem	38 327	73 141	8 830	20 799
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	629	1 399	145	398
Zysk (strata) brutto	-25 050	5 298	-5 771	1 507
Zysk (strata) netto	-22 554	2 625	-5 196	746
Liczba akcji (w szt.)	25 272 574	25 272 574	25 272 574	25 272 574
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,89	0,10	-0,21	0,03
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 801	5 407	1 567	1 538
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 375	-33 279	4 464	-9 463
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-24 696	9 121	-5 690	2 594
Przepływy pieniężne netto, razem	1 480	-18 751	341	-5 332
	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008
Aktywa razem	252 907	285 093	61 562	68 328
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	190 291	198 695	46 320	47 621
Zobowiązania długoterminowe	124 836	131 825	30 387	31 595
Zobowiązania krótkoterminowe	59 350	58 254	14 447	13 962
Kapitał własny	62 616	86 398	15 242	20 707
Kapitał zakładowy	50 545	50 545	12 303	12 114
Liczba akcji (w szt.)	25 272 574	25 272 574	25 272 574	25 272 574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	2,48	3,42	0,60	0,82

2. DANE DOTYCZĄCE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	od 01.01.2009 do 31.12.2009	od 01.01.2008 do 31.12.2008	od 01.01.2009 do 31.12.2009	od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przychody netto ze sprzedaży	7 948	6 567	1 831	1 867
Przychody ogółem	13 463	18 412	3 102	5 236
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 238	-3 706	-285	-1 054
Zysk (strata) brutto	-17 949	-8 072	-4 135	-2 295
Zysk (strata) netto	-15 384	-6 872	-3 544	-1 954
Liczba akcji (w szt.)	25 272 574	25 272 574	25 272 574	25 272 574
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,61	-0,27	-0,14	-0,08
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 856	-3 252	-1 349	-925
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 803	-23 854	3 871	-6 783
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 594	9 200	-2 441	2 616
Przepływy pieniężne netto, razem	353	-17 906	81	-5 092
	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008
Aktywa razem	159 514	183 677	38 828	44 022
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	94 981	102 768	23 120	24 630
Zobowiązania długoterminowe	46 245	49 080	11 257	11 763
Zobowiązania krótkoterminowe	47 527	49 080	11 569	11 763
Kapitał własny	64 533	80 909	15 708	19 391
Kapitał zakładowy	50 545	50 545	12 303	12 114
Liczba akcji (w szt.)	25 272 574	25 272 574	25 272 574	25 272 574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	2,55	3,20	0,62	0,77

B. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.

1. SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.

AKTYWA	stan na dzień 31.12.2009 w tys. zł	stan na dzień 30.09.2009 w tys. zł	stan na dzień 31.12.2008 w tys. zł	stan na dzień 30.09.2008 w tys. zł
A. MAJĄTEK TRWAŁY	241 660	237 542	246 130	248 053
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE, W TYM:	12 639	11 019	14 161	17 870
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	12 604	10 971	10 971	14 637
3. Inne wartości niematerialne i prawne	35	48	3 190	3 233
4. Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych				
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	206 652	187 478	179 452	175 451
1. Środki trwałe	183 612	164 834	160 379	162 082
a. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	62 997	66 297	66 297	66 297
b. budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	116 119	93 555	85 537	86 721
c. urządzenia techniczne i maszyny	406	487	723	775
d. środki transportu	3 450	3 722	6 653	7 005
e. inne środki trwałe	640	773	1 169	1 284
2. Środki trwałe w budowie	22 420	22 037	18 455	12 751
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	620	607	618	618
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	18 971	34 497	29 188	29 829
1. Od jednostek powiązanych			0	0
2. Od pozostałych jednostek	18 971	34 497	29 188	29 829
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	1 024	3 661	22 731	24 668
1. Nieruchomości				
2. Wartości niematerialne i prawne				
3. Długoterminowe aktywa finansowe	19	3	20 977	22 914
a. w jednostkach powiązanych, w tym:	16	0	20 974	22 911
– udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wyceniane metodą praw własności	16	0	20 974	22 911
– udziały lub akcje w jednostkach zależnych lub współzależnych nieobjętych konsolidacją,				
– udzielone pożyczki				
b. w pozostałych jednostkach	3	3	3	3
– udziały lub akcje	3	3	3	3
– inne papiery wartościowe				
– udzielone pożyczki				
– inne długoterminowe aktywa finansowe				
4. Inne inwestycje długoterminowe	1 005	3 658	1 754	1 754
V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 374	887	598	235
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 042	880	586	220
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 332	7	12	15
B. AKTYWA OBROTOWE	11 247	13 540	38 963	39 597
I. ZAPASY	467	434	515	537
1. Materiały	403	396	497	522
2. Półprodukty i produkty w toku				
3. Produkty gotowe				

4. Towary	52	13	14	11
5. Zaliczki na poczet dostaw	12	25	4	4
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	6 096	9 656	15 875	16 718
1. Należności od jednostek powiązanych	48	825	502	362
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0	104	471	294
– do 12 miesięcy	0	104	471	294
– powyżej 12 miesięcy				
b. inne	48	721	31	68
2. Należności od pozostałych jednostek	6 048	8 831	15 373	16 356
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	4 277	6 166	6 444	8 100
– do 12 miesięcy	4 277	6 166	6 444	8 100
– powyżej 12 miesięcy				
b. z tytułu podatków, dotacji i ubezpieczeń społ. i zdrowotne oraz innych świadczeń	1 014	1 488	6 058	4 869
c. inne	748	1 167	2 871	3 387
d. dochodzone na drodze sądowej	9	10		
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2 767	2 040	20 686	20 048
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 767	2 040	20 686	20 048
a. w jednostkach powiązanych	0	0	19 599	18 683
– udziały lub akcje			19 569	18 575
– inne papiery wartościowe				
– udzielone pożyczki			30	108
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
b. w pozostałych jednostkach	206	0	6	0
– udziały lub akcje	206			
– inne papiery wartościowe				
– udzielone pożyczki			6	
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
c. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 561	2 040	1 081	1 365
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 561	2 040	1 081	1 365
– inne środki pieniężne				
– inne aktywa pieniężne				
2. Inne inwestycje krótkoterminowe				
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 917	1 410	1 887	2 294
AKTYWA RAZEM	252 907	251 082	285 093	287 650

PASYWA	stan na dzień 31.12.2009 w tys. zł	stan na dzień 30.09.2009 w tys. zł	stan na dzień 31.12.2008 w tys. zł	stan na dzień 30.09.2008 w tys. zł
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	62 616	69 682	86 398	91 683
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	50 545	50 545	50 545	50 545
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wlk. ujemna)				
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)				
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	26 423	26 617	32 240	33 791
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny				
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 871	1 871	1 863	1 764
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	6 331	6 138	-875	-875
VIII. Zysk (strata) netto	-22 554	-15 489	2 625	6 458
B. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI				

C. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	190 291	181 400	198 695	195 967
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	5 702	6 297	7 964	7 476
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 222	5 735	7 497	7 045
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0			
– długoterminowa				
– krótkoterminowa				
3. Pozostałe rezerwy	480	562	467	431
– długoterminowe				
– krótkoterminowe	480	562	467	431
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	124 836	121 256	131 825	132 004
1. Wobec jednostek powiązanych				
2. Wobec pozostałych jednostek	124 836	121 256	131 825	132 004
a. kredyty i pożyczki	95 113	96 775	101 846	101 825
b. z tytułu dłużnych papierów wartościowych	21 527	21 687	27 175	27 335
c. inne zobowiązania finansowe	8 196	2 669	2 679	2 719
d. inne		125	125	125
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	59 350	53 449	58 254	55 905
1. Wobec jednostek powiązanych	12	2 703	470	256
a. z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	12	179	470	133
– do 12 miesięcy	12	179	470	133
– powyżej 12 miesięcy				
b. inne		2 524		123
2. Wobec pozostałych jednostek	59 338	50 746	57 784	55 649
a. kredyty i pożyczki	21 768	21 636	29 673	27 823
b. z tytułu dłużnych papierów wartościowych	17 793	19 022	15 640	15 640
c. inne zobowiązania finansowe	3 516	2 361	1 138	1 434
d. z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	4 838	4 475	6 441	5 960
– do 12 miesięcy	4 838	4 475	6 441	5 960
– powyżej 12 miesięcy				
e. zaliczki otrzymane na dostawy	298	405	345	1 764
f. zobowiązania wekslowe			5	5
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 787	1 394	845	1 039
h. z tytułu wynagrodzeń	485	394	462	396
i. inne	8 853	1 059	3 235	1 588
3. Fundusze specjalne				
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	403	398	652	582
1. Ujemna wartość firmy				
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	403	398	652	582
– długoterminowe	381	381	381	
– krótkoterminowe	22	17	271	582
PASYWA RAZEM	252 907	251 082	285 093	287 650

Wartość księgowa	62 616	69 682	86 398	91 683
Liczba akcji (w szt.)	25 272 574	25 272 574	25 272 574	25 272 574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	2,48	2,76	3,42	3,63
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	31 046 219	31 046 219	30 021 698	29 975 644
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	2,02	2,24	2,88	3,06

2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	IV Q 2009 od 01.10.2009 do 31.12.2009	I-IV Q 2009 od 01.01.2009 do 31.12.2009	IV Q 2008 od 01.10.2008 do 31.12.2008	I-IV Q 2008 od 01.01.2008 do 31.12.2008
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	7 553	35 076	8 686	45 534
– od jednostek powiązanych	0	3 860	73	454
1. Przychody ze sprzedaży produktów	7 412	34 620	8 685	45 524
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	141	456	1	10
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	7 078	25 759	7 569	33 301
1. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	7 047	25 652	7 568	33 293
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	31	107	1	8
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	475	9 317	1 117	12 233
D. Koszty ogólnego zarządu	1 486	7 564	2 704	14 015
E. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D)	-1 011	1 753	-1 587	-1 782
F. Pozostałe przychody operacyjne	430	904	1 976	3 893
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	8	187		1 301
2. Dotacje				
3. Inne przychody operacyjne	422	717	1 976	2 592
G. Pozostałe koszty operacyjne	631	2 028	397	712
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	39	450		
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych				43
3. Inne koszty operacyjne	592	1 578	397	669
H. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+F-G)	-1 212	629	-8	1 399
I. Przychody finansowe	1 337	2 347	-531	23 714
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym				
– od jednostek powiązanych				
2. Odsetki, w tym		28	120	268
– od jednostek powiązanych		5		105
3. Zysk ze zbycia inwestycji	1 220	2 165	-415	1 510
4. Aktualizacja wartości inwestycji				
5. Inne	117	154	-236	21 936
I. Koszty finansowe	7 834	28 026	3 430	19 815
1. Odsetki, w tym:	3 369	12 541	3 290	12 117
– dla jednostek powiązanych	52	56		
2. Strata ze zbycia inwestycji	1 732	2 207		824
3. Aktualizacja wartości inwestycji	2 676	12 455	-42	6 298
4. Inne	57	823	182	576
K. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (H+I-J)	-7 709	-25 050	-3 969	5 298
L. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (LI.- LII.)			0	0
I. Zyski nadzwyczajne				
II. Straty nadzwyczajne				
M. Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych				
N. Zysk (strata) brutto (K+L-M)	-7 709	-25 050	-3 969	5 298
O. Podatek dochodowy	-624	-2 476	2	3 733
– część bieżąca	-6	91	-87	781
– część odroczone	-618	-2 567	89	2 952
P. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności (zyski) straty mniejszości	20	20	138	1 060
R. Zysk (strata) netto	-7 065	-22 554	-3 833	2 625

Zysk (strata) netto (zanualizowany)		-22 554		2 625
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	25 272 574	25 272 574	25 272 574	25 272 574
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	-0,28	-0,89	-0,15	0,10
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w szt.)	31 046 219	31 046 219	30 021 698	30 021 698
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	-0,22	-0,71	-0,12	0,18

3. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	IV Q 2009 od 01.10.2009 do 31.12.2009	I-IV Q 2009 od 01.01.2009 do 31.12.2009	IV Q 2008 od 01.10.2008 do 31.12.2008	I-IV Q 2008 od 01.01.2008 do 31.12.2008
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	69 682	86 398	91 684	96 955
– korekty błędów podstawowych		-1 245		-1 041
I.a. Kapitał własny na początek okresu po korektach	69 682	85 153	91 684	95 914
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	50 545	50 545	50 545	50 455
1.1. Zmiany kapitału podstawowego				
a. zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	90
– wydania udziałów (emisji akcji)				90
b. zmniejszenie (z tytułu)				
– umorzenia udziałów (akcji)				
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	50 545	50 545	50 545	50 545
2. Należne wpływy na kapitał podstawowy na koniec okresu				
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy				
a. zwiększenie (z tytułu)				
b. zmniejszenie (z tytułu)				
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu				
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu				
a. zwiększenie				
b. zmniejszenie				
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu				
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	26 617	32 240	33 791	25 420
4.1. Zmiany kapitału zapasowego				
a. zwiększenie (z tytułu)	0	1 249	0	12 160
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej				104
– z podziału zysku (statutowo)		1 249		12 056
– z połączenia spółki zależnej				
– z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo nominalną wartość)				
b. zmniejszenie (z tytułu)	194	7 066	1 551	5 340
– upublicznienie spółki				268
– sprzedaż spółki zależnej	194	194		824
– pokrycia straty		6 872	0	621
– połączenie jednostek			1 551	3 627
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	26 423	26 423	32 240	32 240
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu				
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny				
a. zwiększenie (z tytułu)				
b. zmniejszenie (z tytułu)				
– zbycia środków trwałych				
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu				
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	1 871	1 863	1 765	7 685
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych				
a. zwiększenie (z tytułu)	0	8	98	2 472
– wyceny programu opcji pracowniczych			98	1 836
– opłaconych obligacji pracowniczych		8		
– doprowadzenia aktywów do wartości godziwej				616
– sprzedaż udziałów				

– pozostałe				20
b. zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0	8 294
– ostatecznego rozliczenia nabycia spółki zależnej				7 554
– doprowadzenia aktywów do wartości godziwej				616
– pozostałe				20
– przeniesienie na kapitał zapasowy wartości akcji powyżej wartości nominalnej (program opcji pracowniczych)				104
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	1 871	1 871	1 863	1 863
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	6 138	1 750	-875	13 395
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	12 870	14 120	1 792	13 848
– korekty błędów podstawowych				
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	12 870	14 120	1 792	13 848
a. zwiększenie (z tytułu)				
– wynik za rok bieżący przejętych spółek				
– podziału zysku z lat ubiegłych				
b. zmniejszenie (z tytułu)	0	1 250	0	12 056
– przeznaczenia na kapitał zapasowy		1 250		12 056
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	12 870	12 870	1 792	1 792
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	6 732	12 370	2 667	2 247
– korekty błędów podstawowych		1 245		1 041
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	6 732	13 615	2 667	3 288
a. zwiększenie (z tytułu)	0	0	0	0
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia				
b. zmniejszenie (z tytułu)	193	7 076	0	621
– pokrycie z kapitału zapasowego		6 872		621
– sprzedaż spółek zależnych	193	204		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	6 539	6 539	2 667	2 667
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	6 331	6 331	-875	-875
8. Wynik netto	-22 554	-22 554	2 625	2 625
a. zysk netto			2 625	2 625
b. strata netto	22 554	22 554		
c. odpisy z zysku				
II. Kapitał własny za koniec okresu (BZ)	62 616	62 616	86 398	86 398
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	62 616	62 616	86 398	86 398

4. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	IV O 2009 od 01.10.2009 do 31.12.2009	I-IV O 2009 od 01.01.2009 do 31.12.2009	IV O 2008 od 01.10.2008 do 31.12.2008	I-IV O 2008 od 01.01.2008 do 31.12.2008
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto	-7 065	-22 554	-3 833	2 625
II. Korekty razem	3 847	29 355	6 239	2 782
udział w zyskach stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-20	-20	-138	-1 060
1. Amortyzacja w tym:	1 881	7 556	1 919	7 209
odpisy wartości firmy jednostek podporządkowanych lub ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych				
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	15	184	199	209
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 369	12 512	3 170	11 849
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 216	12 759	372	4 353
5. Zmiana stanu rezerw	-596	-2 263	619	1 401
6. Zmiana stanu zapasów	-33	48	21	-79
7. Zmiana stanu należności	350	1 260	3 025	2 654
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 406	-855	-2 929	-19 502
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 989	-2 055	-19	-4 252
10. Inne korekty	60	229		
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 218	6 801	2 406	5 407
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	14 957	36 777	2 198	14 983
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 614	9 949	432	3 158
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0		0	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	8 328	26 774	1 766	11 805
a. w jednostkach powiązanych	8 276	26 717	1 646	11 665
– zbycie aktywów finansowych	8 276	26 717	1 646	8 129
– dywidendy i udziały w zyskach				295
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych				3 163
– odsetki				78
– inne wpływy z aktywów finansowych				
b. w pozostałych jednostkach	52	57	120	140
– zbycie aktywów finansowych				
– dywidendy i udziały w zyskach				
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych				
– odsetki	52	57	120	140
– inne wpływy z aktywów finansowych				
4. Inne wpływy inwestycyjne	15	54		20
II. Wydatki	8 847	17 402	6 594	48 262
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 847	7 902	5 794	34 667
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne				432
3. Na aktywa finansowe, w tym:	6 000	9 500	0	12 363
a. w jednostkach powiązanych	9 500	9 500	0	12 363
– nabycie aktywów finansowych	9 500	9 500		9 853

– udzielone pożyczki długoterminowe				2 510
b. w pozostałych jednostkach	-3 500	0	0	0
– nabycie aktywów finansowych	-3 500			
– udzielone pożyczki długoterminowe				
4. Inne wydatki inwestycyjne			800	800
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	6 110	19 375	-4 396	-33 279
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	3 314	45 927	6 799	39 099
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału				
2. Kredyty i pożyczki	297	6 405	6 799	39 022
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		36 500		
4. Inne wpływy finansowe	3 017	3 022		77
II. Wydatki	5 685	70 623	5 093	29 978
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych				
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli				
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku				
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 248	20 578	2 390	17 848
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	1 389	37 815	160	640
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych				
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	255	964	109	809
8. Odsetki	2 793	11 003	2 434	10 552
9. Inne wydatki finansowe		263		129
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 371	-24 696	1 706	9 121
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	521	1 480	-284	-18 751
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	521	1 480	-284	-18 751
F. Środki pieniężne na początek okresu.	2 040	1 081	1 365	19 832
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-)D, w tym:	2 561	2 561	1 081	1 081
– o ograniczonej możliwości dysponowania				

C. INFORMACJA DODATKOWA

A. KOMENTARZ ZARZĄDU DO WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A. ZA IV KWARTAŁ 2009 ROKU:

1.1. ZESTAWIENIE ZMIAN W STRUKTURZE AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.

A. AKTYWA

Rzeczowe aktywa trwałe to zasadniczy element struktury aktywów, na który składają się budynki hotelowe, grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów, a także posiadany przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. majątek ruchomy. W ramach aktywów trwałych istotny spadek zanotowały należności długoterminowe, na który składało się przede wszystkim rozwiązanie umowy leasingu obiektu hotelowego położonego w Bochni, Hotelu Millenium przy jednoczesnym zwiększeniu pozycji rzeczowych aktywów trwałych. Grupa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. konsekwentnie realizuje strategię konsolidacji aktywów hotelowych w ramach posiadanego portfela. Widoczny spadek dotyczy inwestycji długoterminowych, którego przyczyną była sprzedaż całego portfela akcji spółki EFH Żurawie Wieżowe S.A. W dniu 14 maja 2009 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjął Uchwałę dotyczącą sprzedaży pakietu akcji EFH Żurawie Wieżowe S.A. w terminie do końca 2009 roku. W związku z podjętą Uchwałą akcje EFH Żurawie Wieżowe S.A. w sprawozdaniu finansowym przekwalifikowane zostały z długoterminowych do krótkoterminowych aktywów finansowych. W aktywach obrotowych po stronie inwestycji krótkoterminowych nastąpił spadek, na który wpływ miała przede wszystkim sprzedaż 100% udziałów spółki celowej Centrum Konferencyjne Falenty Sp. z o.o., a także Spółki Spa Development Sp. z o.o.

AKTYWA	31.12.2009	31.12.2008	ZMIANA %
AKTYWA TRWAŁE	241 660	246 130	-2%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>96%</i>	<i>86%</i>	<i>10pp</i>
Wartości niematerialne i prawne	12 639	14 161	-11%
Rzeczowe aktywa trwałe	206 652	179 452	15%
Należności długoterminowe	18 971	29 188	-35%
Inwestycje długoterminowe	1 024	22 731	-95%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 374	598	297%
AKTYWA OBROTOWE	11 247	38 963	-71%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>4%</i>	<i>14%</i>	<i>-10pp</i>
Zapasy	467	515	-9%
Należności krótkoterminowe	6 096	15 875	-62%
Inwestycje krótkoterminowe	2 767	20 686	-87%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 917	1 887	2%
AKTYWA RAZEM	252 907	285 093	-11%

B. PASYWA SKONSOLIDOWANEGO BILANSU GRUPY KAPITAŁOWEJ EFH S.A.

Zmiana po stronie kapitału zapasowego, w odniesieniu do analizowanego okresu roku poprzedniego, wynika z przeznaczenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, przede wszystkim w spółce Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. Redukcja zobowiązań długoterminowych wynika przede wszystkim z faktu dokonanej przez Emitenta w trzecim i w czwartym kwartale 2009 roku całkowitej spłaty kredytu zarówno w Banku Millennium S.A., jak również w Banku BGŻ S.A, a także z wykupu obligacji serii I.

Natomiast na tak znaczny ujemny wynik Grupy Kapitałowej EFH S.A. wpływ miała wygenerowana na poziomie jednostkowym strata netto, na którąłożyło się: zmiana wyceny akcji EFH Żurawie Wieżowe S.A. (na koniec roku 2008 wycenione po 3,27zł), wyceny według wartości godziwej aktywów finansowych.

PASYWA	31.12.2009	31.12.2008	ZMIANA %
KAPITAŁ WŁASNY	62 616	86 398	-28%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>25%</i>	<i>30%</i>	<i>-5pp</i>
Kapitał zakładowy	50 545	50 545	0%
Kapitał zapasowy	26 423	32 240	-18%
Pozostałe kapitały rezerwowe	1 871	1 863	0%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	6 331	-875	n/d
Zysk (strata) netto	-22 554	2 625	n/d
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	190 291	198 695	-4%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>75%</i>	<i>70%</i>	<i>5pp</i>
Rezerwy na zobowiązania	5 702	7 964	-28%
Zobowiązania długoterminowe	124 836	131 825	-5%
Zobowiązania krótkoterminowe	59 350	58 254	2%
Rozliczenia międzyokresowe	403	652	-38%
PASYWA RAZEM	252 907	285 093	-11%

1.2. ZESTAWIENIE ZMIAN W STRUKTURZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY KAPITAŁOWEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.

W okresie czterech kwartałów 2009 roku Grupa Kapitałowa Emitenta wypracowała przychody ze sprzedaży na poziomie niższym od analogicznego okresu roku ubiegłego o 23%, jak również dokonała istotnych redukcji kosztów na poziomie kosztów operacyjnych o 36%. Porównując udział procentowych kosztów do wygenerowanych przychodów w ubiegłym okresie pełnych 4 kwartałów stanowiły one 90%, podczas gdy w analizowanym okresie bieżącego roku udział ten wyniósł 70%. Spadek przychodów w czterech kwartałach 2009 roku w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wynika z inkorporacji Centrum Falenty Sp. z o.o do Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. (raport bieżący nr 95/2008 z dnia 19 grudnia 2008 roku) w konsekwencji, wydzielenia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Centrum Konferencyjnego Falenty Sp. z o.o., która to spółka następnie została sprzedana przez Emitenta (raport bieżący nr 13/2009 z dnia 4 marca 2009 roku).

Na wygenerowaną stratę netto na poziomie Grupy Kapitałowej Emitentałożyły się następujące czynniki:

1. Wynik na poziomie jednostkowego sprawozdania Emitenta głównie jako przyczynę wskazują się reklasyfikację inwestycji długoterminowych w zakresie akcji EFH Żurawie Wieżowe S.A. do krótkoterminowych dopuszczonych do sprzedaży;
2. Koszty finansowe (odsetki od kredytów i obligacji);
3. Wyceny pozostałych aktywów finansowych do wartości godziwej.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	I-IV Q 2009	I-IV Q 2008	ZMIANA %
Przychody GRUPA	35 076	45 534	-23%
Koszty działalności operacyjnej bez amortyzacji	25 767	40 107	-36%
EBIDTA	9 309	5 427	72%
amortyzacja	7 556	7 209	5%
ZYSK (STRATA) SPRZEDAŻY	1 753	(1 782)	n/d
Pozostałe przychody operacyjne	904	3 893	-77%

Pozostałe koszty operacyjne	2 028	712	185%
EBIT -Zysk (strata) z działalności operacyjnej	629	1 399	-55%
Przychody finansowe	2 347	23 714	-90%
Koszty finansowe	28 026	19 815	41%
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	(25 050)	5 298	n/d
ZYSK (STRATA) BRUTTO	(25 050)	5 298	n/d
Podatek dochodowy	(2 476)	3 733	n/d
Zysk/Strata z udziałów w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	20	1 060	n/d
ZYSK (STRATA) NETTO	(22 554)	2 625	n/d
MARŻA EBIT(EBIT/PRZYCHODY)	9 309	5 427	72%
MARŻA EBITDA(EBIDTA/PRZYCHODY)	26,5%	12%	14,5pp

n/d – niepodzielność danych

1.3. ZESTAWIENIE ZBIORCZE PODSTAWOWYCH PARAMETRÓW HOTELOWYCH:

Główne wskaźniki operacyjne portfela hotelowego Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w czwartym kwartale 2009 roku prezentowały się następująco:

PARAMETRY	IVQ 2009	IVQ 2008	ZMIANA %
OBŁOŻENIE	36%	32%	4pp
ADR	235	280	-19%
REV PAR	85	90	-6%

1. OBŁOŻENIE:

W czwartym kwartale 2009 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego odnotowano wzrost parametru odzwierciedlającego frekwencje gości hotelowych, kosztem obniżenia ceny o średnio 19%. Grupa stosowała liczne promocje i obniżki w ofercie cenowej, co w bezpośredni sposób wpłynęło na poprawę obłożenia, niemniej jednak obniżyło średni parametr dochodowości o 6 %.

2. ADR (Average Daily Rate):

Średnia cena za jeden sprzedany pokój (z ang. ADR – Average Daily Rate lub ARR – Average Room Rate) jest to przychód ze sprzedaży pokoi w danym okresie podzielony przez liczbę sprzedanych pokojonocy w tym samym okresie. Jest to cena netto pokoju bez śniadania. Efektem uzyskania tendencji wzrostowej parametrów obłożenia hoteli była konieczność dostosowania ofert cenowych do realiów makroekonomicznych i otoczenia rynku.

3. RevPAR (Revenue Per Available Room):

Przychód na jeden dostępny pokój (z ang. RevPAR – Revenue Per Available Room) jest to najważniejszy wskaźnik pokazujący efektywność sprzedaży noclegów. Liczony jest jako iloczyn frekwencji i średniej ceny za jeden sprzedany pokój (ADR) lub jako iloraz przychodów ze sprzedaży pokoi i zdolności eksploatacyjnej.

2. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO:

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony został zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

W IV kwartale 2009 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do stosowanych w opublikowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2008 roku. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2009 roku sporządzone zostało zgodnie z MSR 34 z uwzględnieniem zmian aktualizujących MSR 39.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zaprezentowane zostało przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. oraz wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności. Wybrane dane finansowe w okresie objętym sprawozdaniem finansowym przeliczone zostały na EURO według następujących kursów NBP:

OKRES / KURS	KURS ŚREDNI	KURS NA KONIEC OKRESU
01.01.2008 - 31.12.2008	3,5166	4,1724
01.01.2009 - 31.12.2009	4,3406	4,1082

Doprowadzenie do porównywalności pozycji bilansu i rachunku zysków i strat za 2008 rok

W 2008 roku dokonano reklasyfikacji aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży w 2009 roku obejmujących udziały trzech spółek w 100% zależnych od Europejskiego Funduszu Hipotecznego oraz spółki stowarzyszonej wyłączając sprawozdania tych podmiotów (Łeba Hotel Sp. z o.o., Centrum Konferencyjne Falenty Sp. z o.o., SPA Development Sp. z o.o., Forten Sp. z o.o.) ze skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego. W 2009 roku nastąpiła sprzedaż krótkoterminowych aktywów finansowych spółki Centrum Konferencyjne Falenty Sp. z o.o. oraz SPA Development Sp. z o.o. Aktywa finansowe spółki Łeba Hotel Sp. z o.o. nie zostały sprzedane w okresie sprawozdawczym i na mocy Uchwały Nr 1 z dnia 17 lutego 2010 roku sprawozdanie tego podmiotu zostało włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 rok. Wynikiem powyższej decyzji było włączenie do sprawozdania finansowego za ubiegły 2008 rok spółki Łeba Hotel Sp. z o.o. celem zachowania porównywalności danych.

3. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE:

Działalność spółek Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., podobnie jak działalność większości podmiotów z branży hotelarskiej charakteryzuje się dużą sezonowością, która uwarunkowana jest przede wszystkim wzrostem popytu na produkty i usługi turystyczne zwłaszcza w drugim i trzecim kwartale roku. Najmniejsza zaś część przychodów ze sprzedaży osiągnięta jest w pierwszym i czwartym kwartale, gdyż ze względu na zmienną w tym okresie pogodę, okresy świąteczne frekwencja gości, w szczególności w obszarze gościa korporacyjnego jest tradycyjnie niższa. Zarówno Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. jak i spółki Grupy Kapitałowej starają się niwelować wpływ sezonowości wprowadzając do sprzedaży w pierwszym i czwartym kwartale promocyjne oferty skoncentrowane na usługach konferencyjno – hotelowych, SPA oraz innych usługach w większym stopniu niezależnych od pogody.

4. EMISJE, WYKUP I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH:

4.1. Wykupy OBLIGACJI:

A. Wykup obligacji serii I:

W dniu 26 lutego 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał pozostałego do wykupu nominału obligacji zwykłych serii I, o wartości pierwotnej emisji 10.000.000 zł.

B. Wykup obligacji serii K:

W dniu 29 stycznia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał spłaty obligacji zwykłych na okaziciela serii K, przydzielonych przez Emitenta w dniu 29 lipca 2009 roku. Łączna wartość wykupu nominału obligacji serii K to 2.000.000 zł.

C. Wykup obligacji serii H:

W dniu 29 stycznia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał 55% wykupu obligacji zwykłych na okaziciela serii H, przydzielonych przez Emitenta w dniu 29 lipca 2009 roku. Łączna wartość wykupu nominału obligacji serii H to 2.500.000 zł.

D. Emisja obligacji serii L:

W dniu 16 listopada 2009 roku Zarząd Emitenta podjął Uchwałę nr 1 o emisji długoterminowych obligacji serii L w ilości sztuk 100 o nominale każdej obligacji 40.000 zł, o łącznej wartości nominalnej emisji 4.000.000 zł.

5. WYPŁACONE DYWIDENDY Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I POZOSTAŁE AKCJE:

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem tj. w czwartym kwartale 2009 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie wypłacał ani też nie zadeklarował wypłaty dywidendy.

6. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI LUB SEGMENTY GEOGRAFICZNE:

GRUPA KAPITAŁOWA EFH S.A.	PRZYCHODY NARASTAJĄCO 2009		PRZYCHODY NARASTAJĄCO 2008	
	za IV QSr (w tys. zł)	za III QSr (w tys. zł)	za IV QSr (w tys. zł)	za III QSr (w tys. zł)
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	34 620	27 208	45 524	36 839
działalność hotelarska	27 204	20 396	40 037	32 466
leasing/dzierżawa	2 692	2 100	3 757	2 898
obrot papierami wartościowymi na własny rachunek				
pozostałe przychody	4 724	4 712	1 730	1 475
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW	456	315	10	9
sprzedaż nieruchomości				
pozostała sprzedaż	456	315	10	9
RAZEM	35 076	27 523	45 534	36 848

7. ZMIANY ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA ROKU OBROTOWEGO:

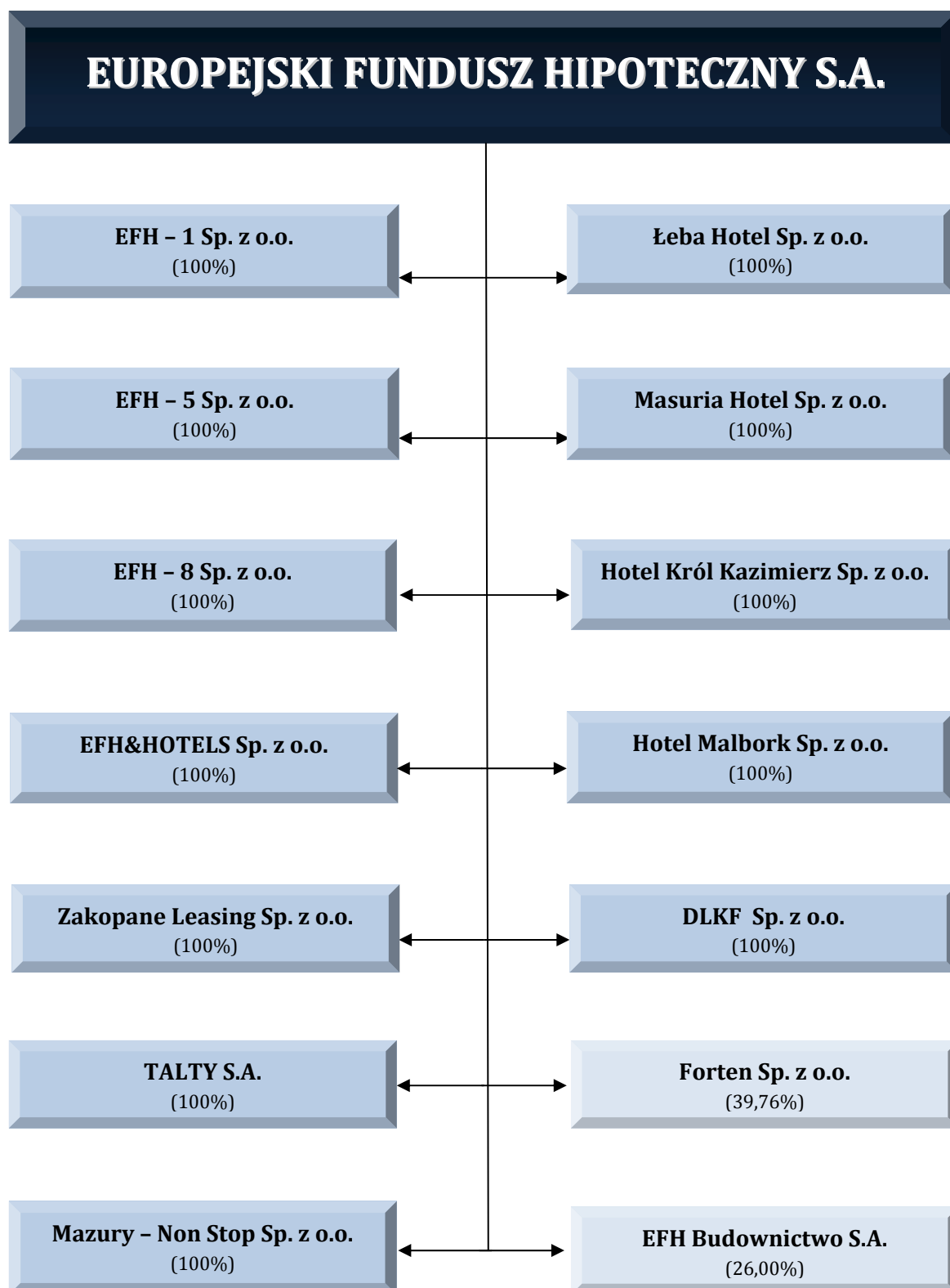
Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego tj. od dnia 31 grudnia 2008 roku nie miały miejsca jakiegokolwiek zmiany zobowiązań warunkowych oraz aktywów warunkowych.

8. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. wchodziły następujące Spółki prawa handlowego:

GRUPA KAPITAŁOWA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.			
Nazwa spółki	Kapitał zakładowy	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym	% udziału jednostki dominującej na Walnym Zgromadzeniu
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:			
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	50.545.148 zł	-	-
PODMIOTY ZALEŻNE:			
EFH – 1 Sp. z o.o.	100.000 zł	100%	100%
EFH – 5 Sp. z o.o.	50.000 zł	100%	100%
EFH – 8 Sp. z o.o.	60.000 zł	100%	100%
EFH&HOTELS Sp. z o.o.	410.000 zł	100%	100%
Zakopane Leasing Sp. z o.o.	50.000 zł	100%	100%
TALTY S.A.	1.000.000 zł	100%	100%
Mazury – Non Stop. Sp. z o.o.	21.209.000 zł	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4.590.000 zł	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o.o.	2.502.500 zł	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	1.300.000 zł	100%	100%
Hotel Malbork Sp. z o.o.	9.645.000 zł	100%	100%
DLKF Sp. z o.o.	6.050.000 zł	100%	100%
PODMIOTY STOWARZYSZONE:			
Forten Sp. z o.o.	83.000 zł	39,76%	39,76%
EFH Budownictwo S.A.	1.000.000 zł	26,00%	26,00%

Graficzne przedstawienie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. wraz z informacją o procentowym udziale Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na Walnym Zgromadzeniu danej spółki, na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2009 roku:



OPIS PODMIOTÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA:

IEDNOSTKA DOMINUJĄCA:

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

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. Kapitał zakładowy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił 50.545.148 zł, natomiast na dzień przekazania niniejszego sprawozdania tj. na dzień 1 marca 2010 roku kapitał zakładowy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w drodze emisji akcji serii J podwyższony został o kwotę 68.000.000 zł tj. do kwoty 118.545.148 zł.

Podstawowym przedmiotem działalności Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. jest nabywanie i realizowanie inwestycji w zakresie projektów hotelowych w standardzie 3 – 5 gwiazdek z zapleczem konferencyjno – szkoleniowym i/lub funkcją SPA oraz prowadzenie projektów inwestycyjnych w segmencie całorocznych apartamentów wakacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie własnych nieruchomości hotelowych.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. swoją działalność operacyjną prowadzi poprzez spółki celowe, w których posiada znaczące udziały, pozwalające skutecznie oddziaływać na ich działalność. Obecne działania Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oparte są na optymalizacji portfola i na działalności asset management. Poszukując inwestorów, chcących uczestniczyć w przedsięwzięciach inwestycyjnych, Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. aktywnie promuje aktywa i kluczowe rozpoczęte inwestycje.

Spółka debiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych 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 obowiązkowi 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.

OPIS SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA:

A. Spółki podlegające konsolidacji metodą pełną:

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 Europejski Fundusz Hipoteczny 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 Catalyst.

2. EFH-5 Sp. z o.o.

EFH-5 Sp. z o.o. powstała w listopadzie 2004 roku. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność hotelarska. Spółka EFH-5 Sp. z o.o. jest dzierżawcą nieruchomości Hotelu Millenium w Bochni. Hotel mieści się w budynku hotelowo – szkoleniowym, rozbudowanym i zmodernizowanym w latach 1999-2000, charakteryzującym się wysoką klasą wykończenia, oferującym 80 komfortowych pokoi oraz 9 sal konferencyjnych. Właścicielem hotelu jest spółka EFH-8 Sp. z o.o.

3. EFH-8 Sp. z o.o.

EFH-8 Sp. z o.o. powstała w czerwcu 2006 roku z kapitałem zakładowym 60.000 zł, w całości objętym przez EFH S.A., posiadającą nieruchomość zlokalizowaną w Bochni – Hotel Millenium.

4. EFH&HOTELS Sp. z o.o. *(spółka sprzedana po dniu bilansowym – w dniu 18 lutego 2010 roku)*

Spółka celowa powstała w grudniu 2004 roku pod nazwą EFH-6 Sp. z o.o., z kapitałem zakładowym w wysokości 50.000 zł w całości objętym przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. EFH&HOTELS Sp. z o.o. to spółka celowa powołana do emisji i obsługi komercyjnych obligacji hipotecznych, a także do prowadzenia projektów finansowania nieruchomości. W 2007 roku kapitał zakładowy został podniesiony do kwoty 410.000 zł.

5. Zakopane Leasing Sp. z o.o. *(spółka sprzedana po dniu bilansowym – w dniu 18 lutego 2010 roku)*

Spółka celowa z siedzibą w Zakopanem została założona w marcu 2005 roku z kapitałem zakładowym w wysokości 50.000 zł, w całości objętym przez EFH Leasing Spółka z o.o. W marcu 2008 roku nastąpiło przyłączenie EFH Leasing Sp. z o.o. do EFH S.A.

6. TALTY S.A.

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 – Non Stop Sp. z o.o.), na której planowana jest budowa kompleksu apartamentów wakacyjnych. Teren inwestycyjny będący w posiadaniu Spółki stanowi aktywo komplementarne w relacji do prowadzonego przez Emitenta projektu budowy centrum konferencyjno – hotelowego Sheraton Mazury Lakes Resort.

7. Mazury – Non Stop Sp. z o.o.

Mazury – Non Stop Sp. z o.o. powstała w grudniu 2007 roku z kapitałem zakładowym w wysokości 16.330.000 zł. W listopadzie 2008 roku na wniosek Spółki, Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego wydał promesę o zakwalifikowaniu hotelu do kategorii pięciogwiazdkowej. Hotel będzie posiadał 283 klucze, 2.200 m² powierzchni konferencyjnej, basen kryty, SPA, centrum rekreacyjne, 2 restauracje, kawiarnie i inne obiekty.

8. 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 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.



9. Łeba Hotel Sp. z o.o.

Łeba Hotel Sp. z o.o. została zawiązana w listopadzie 2006 roku. Podstawowym obiektem działalności jest Hotel Łeba położony w kurorcie Łeba przy ul. Nadmorskiej 9b, w odległości 200 m od plaży morskiej. Hotel jest jedynym w okolicy obiektem o standardzie trzygwiazdkowym, oferującym 146 miejsc noclegowych w 73 pokojach.



10. 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, 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.



11. Hotel Malbork Sp. z o.o.

Spółka pod pierwotną nazwą EFH-9 Sp. z o.o. została zawiązana w sierpniu 2006. W budynku zaprojektowano 175 pokoi hotelowych oraz pomieszczenia handlowe, sale konferencyjne, SPA, kawiarnię, bar i basen. Projekt zakłada 20 miejsc parkingowych naziemnych oraz 140 w pomieszczeniach podziemnych.

12. 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. Spółka DLKF Sp. z o.o. jest właścicielem budynku biurowego przy ul. Wiertniczej 107, prowadzącej działalność wynajmu i obsługi nieruchomości głównie dla spółek Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

B. Spółki podlegające konsolidacji metoda praw własności:

1. EFH Budownictwo S.A.

EFH Budownictwo S.A. została zawiązana w grudniu 2007 roku z kapitałem zakładowym w wysokości 500.000 zł. W czerwcu 2008 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 1.000.000 zł. Celem zawiązania spółki akcyjnej było zarządzanie i realizowanie inwestycji budowlanych. Działalność Spółki polega na zastępstwie inwestorskim w projektach budowy hoteli.

C. Spółki wyłączone z konsolidacji:

1. FORTEN Sp. z o.o.

Forten Sp. z o.o. to spółka stowarzyszona, z kapitałem zakładowym w wysokości 83.000 zł. Siedziba Spółki mieści się w Gdyni przy ul. Władysław IV 43. Głównym przedmiotem działalności Spółki jest doradztwo w zakresie realizacji inwestycji hotelarskich.

9. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI:

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. tj. od dnia 1 października 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta miały miejsce następujące zmiany:

1. SPRZEDAŻ / NABYCIE UDZIAŁÓW:

1.1. Sprzedaż udziałów spółki EFH-3 Sp. z o.o.:

W dniu 3 listopada 2009 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki EFH-3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka w 100% zależna od Emitenta). Przedmiotem zawartej umowy jest zbycie 21.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 1.050.000 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego EFH-3 Sp. z o.o. i uprawniających do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki EFH-3 Sp. z o.o. Po dokonanej transakcji Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie posiada żadnych udziałów w spółce EFH-3 Sp. z o.o.

1.2. Nabycie udziałów spółki DLKF Sp. z o.o.:

W dniu 26 listopada 2009 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki DLKF Sp. z o.o. Stroną zbywającą udziały były: FASBY BEARS, S.L., z siedzibą w La Coruña, Hiszpania oraz CAMPRI PLUS, S.L., z siedzibą w La Coruña, Hiszpania. Przedmiotem zawartej umowy jest nabycie 121.000 równych i niepodzielnych udziałów, o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 6.050.000 zł. Nabyte udziały stanowią 100% kapitału zakładowego spółki DLKF Sp. z o.o. i uprawniają do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników DLKF Sp. z o.o.

2. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA PO DNIU BILANSOWYM:

Po dniu, na który sporządzono niniejsze sprawozdanie tj. po dniu 31 grudnia 2009 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały miejsce następujące zmiany:

2.1. Nabycie udziałów spółki YONA Sp. z o.o.:

W dniu 14 stycznia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki YONA Sp. z o.o. Stroną sprzedającą była osoba fizyczna. Przedmiotem zawartej umowy jest nabycie 21.200 równych i niepodzielnych udziałów, o wartości nominalnej 500,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 10.600.000 zł. Nabyte udziały stanowią 100% kapitału zakładowego spółki YONA Sp. z o.o. i uprawniają do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników YONA Sp. z o.o.

2.2. Sprzedaż udziałów spółki EFH&HOTELS Sp. z o.o.:

W dniu 18 lutego 2009 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki EFH&HOTELS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem zawartej umowy jest zbycie 1.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego EFH&HOTELS Sp. z o.o. i uprawniających do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki EFH&HOTELS Sp. z o.o. Po dokonanej transakcji Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie posiada żadnych udziałów w spółce EFH&HOTELS Sp. z o.o.

2.3. Sprzedaż udziałów spółki Zakopane Leasing Sp. z o.o.:

W dniu 18 lutego 2009 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki Zakopane Leasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem zawartej umowy jest zbycie 8.200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 410.000 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego Zakopane Leasing Sp. z o.o. i uprawniających do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki Zakopane Leasing Sp. z o.o. Po dokonanej transakcji Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie posiada żadnych udziałów w spółce Zakopane Leasing Sp. z o.o.

10. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK:

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2009 rok.

11. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE, CO NAJMNIEJ 5 % W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO:

11.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZ NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU OKRESOWEGO:

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 (tj. na dzień 1 marca 2010 roku), 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, wchodzi:

Stan na dzień 1 marca 2010 roku

LP.	AKCJONARIUSZ	IŁOŚĆ AKCJI	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	IŁOŚĆ GŁOSÓW NA WZ	% GŁOSÓW NA WZ
1.	Jacek Waksmundzki	16.100.000	27,16%	16.200.000	24,58%
2.	Mirosław Wierzbowski	8.545.255	14,41%	15.068.353	22,87%
3.	Pozostali	34.627.319	58,43%	34.627.319	52,55%

11.2. WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA:

Od przekazania do publicznej wiadomości raportu za III kwartał 2010 roku opublikowanego w dniu 5 listopada 2009 roku do dnia publikacji niniejszego raportu za czwarty kwartał 2009 roku, tj. 1 marca 2010 roku w strukturze własności znacznych pakietów akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 15 lutego 2010 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Pana Jacka Waksmundzkiego zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Pana Jacka Waksmundzkiego na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. uległ zwiększeniu z poziomu 0,63% do poziomu 24,58%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nastąpiła w wyniku wykonania prawa do objęcia akcji na okaziciela serii J Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., z imiennych warrantów subskrypcyjnych. Po w/w zmianie Pan Jacek Waksmundzki posiada 16.100.000 akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. stanowiących 27,16% kapitału zakładowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. i uprawniających 16.200.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowi 24,58% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- W dniu 22 lutego 2010 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Pana Mirosława Wierzbowskiego zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Pana Mirosława Wierzbowskiego na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. uległ

zmniejszeniu z poziomu 46,23% do poziomu 22,87%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nastąpiła w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Po w/w zmianie Pan Mirosław Wierzbowski posiada 6.528.098 akcji imiennych, stanowiących 11,01% kapitału zakładowego Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A., uprawniających do wykonywania 13.051.196 głosów na Walnym Zgromadzeniu tj. 19,81% oraz 2.017.157 akcji na okaziciela, stanowiących 3,40% kapitału zakładowego Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A., uprawniających do wykonywania 2.017.157 głosów na Walnym Zgromadzeniu tj. 3,06%.

12. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE ORAZ NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO:

12.1. STAN POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE:

Zgodnie z posiadanymi przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. informacjami, dane dotyczące łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących, na dzień publikacji raportu za IV kwartał 2009 roku tj. na dzień 1 marca 2010 roku, prezentowały się następująco:

OSOBA	FUNKCJA	STAN NA DZIEŃ 01.03.2010	STAN NA DZIEŃ 05.11.2009
Riad Bekkar	Prezes Zarządu od 18.01.2010	nie posiadał akcji	b/d
Tadeusz Kuflński	Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Marcin Podobas	Wiceprezes Zarządu	200 akcji	200 akcji
Mirosław Wierzbowski	Prezes Zarządu do 18.01.2010 Przewodniczący Rady Nadzorczej od 19.01.2010	8.545.255 akcji	8.322.595 akcji
Franciszek Kubiczek	Przewodniczący Rady Nadzorczej do 19.01.2010 Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od 19.01.2010	2.591 akcji	2.591 akcji
Łukasz Jagiełło	Członek Rady Nadzorczej do 19.01.2010 Sekretarz Rady Nadzorczej od 19.01.2010	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Jan Maria Koprowski	Sekretarz Rady Nadzorczej do 19.01.2010 Członek Rady Nadzorczej od 19.01.2010	1.133.333 akcji	1.133.333 akcji
Aleksander Nauman	Członek Rady Nadzorczej od 19.01.2010	nie posiadał akcji	b/d
Gerhard Bauer	Członek Rady Nadzorczej do 18.01.2010	b/d	nie posiadał akcji
Krzysztof Janiszewski	Członek Rady Nadzorczej do 18.01.2010	b/d	nie posiadał akcji

12.2. ZMIANY W STANIE POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE:

Zmianą jaka miała miejsce od przekazania do publicznej wiadomości raportu za III kwartał 2009 roku opublikowanego w dniu 5 listopada 2009 roku do dnia publikacji niniejszego raportu za czwarty kwartał 2009 roku w zestawieniu stanu posiadania akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. przez osoby zarządzające oraz nadzorujące była zmiana w stanie posiadania akcji przez Pana Mirosława Wierzbowskiego pełniącego do dnia 18 stycznia funkcję Prezesa Zarządu, a od dnia 19 stycznia funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Wedle informacji zawartych w zawiadomieniu, dostarczonym Spółce w dniu 22 stycznia 2010 roku zmniejszeniu uległ udział głosów Pana Mirosława Wierzbowskiego na

Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z poziomu 46,23% do poziomu 22,87%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nastąpiła w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

13. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ:

Na dzień 31 grudnia 2009 roku nie toczyło się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe ani administracyjne dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. ani jego spółek zależnych, którego wartość pojedynczo lub łącznie stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

14. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCYI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI:

Transakcje zawarte w IV kwartale 2009 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.

15. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA:

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie tj. od dnia 1 października 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. ani żadna jednostka od niego zależna nie udzielili poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu o wartości stanowiącej co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

16. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH:

1. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. konsekwentnie realizował politykę poprawy struktury pasywów, redukując zobowiązania krótkoterminowe. Dowodem powyższego jest wygaszenie zobowiązań kredytowych zarówno w Banku Millennium S.A., oraz Banku BGŻ S.A. oraz częściowy wykup obligacji (opisany w punkcie 4 niniejszego sprawozdania).
2. W dniu 16 grudnia 2009 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., na podstawie art. 432 i art. 449 kodeksu spółek handlowych, podjęło uchwałę o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. o kwotę nie większą niż 68.000.000 złotych poprzez emisję nie więcej niż 34.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 2 zł każda. Cena emisyjna Akcji Serii J została określona przez Zarząd Spółki, w wysokości 2 zł za każdą akcję. Emisja 34.000.000 warrantów subskrypcyjnych serii A oraz warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję nie więcej niż 34.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J miała na celu pozyskanie środków obrotowych dla Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w tym także na planowane i realizowane projekty inwestycyjne Spółki,

oraz pozwoli pozyskać środki pieniężne na restrukturyzację zadłużenia krótkoterminowego. Realizacja wyżej wymienionych celów, jak również strategia Spółki wymagają zapewnienia możliwości elastycznego i szybkiego procesu pozyskiwania kapitału poprzez emisję akcji i warrantów subskrypcyjnych z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Emitent dokonał podwyższenia kapitału w ramach emisji kapitału warunkowego o kwotę 68.000.000 zł poprzez emisję 34.000.000 akcji.

3. W dniu 22 grudnia 2009 roku podpisano pomiędzy spółką EFH-5 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółką w 100% zależną od Emitenta) a De Iure Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55(1) k.c., zmienioną aneksem nr 1 w dniu 12 stycznia 2010 roku.

17. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA:

17.1. SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA:

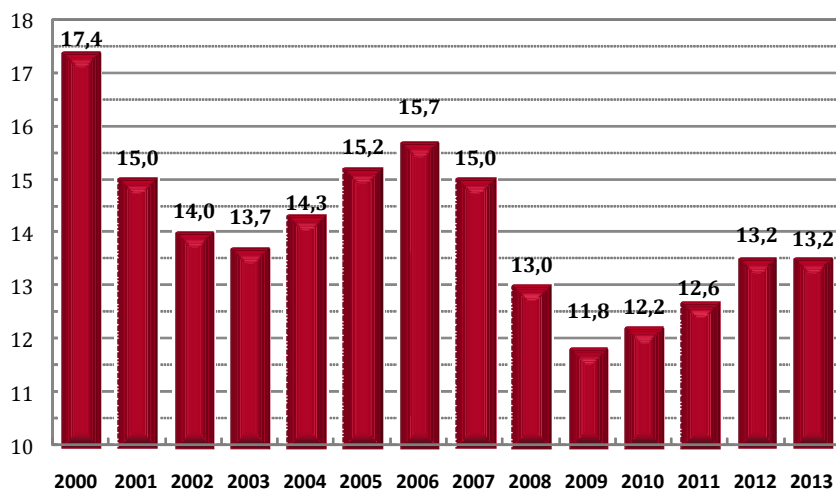
W okresie czwartego kwartału 2009 roku zdarzeniem o nietypowym charakterze, mającym istotny wpływ dla oceny działalności Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. była dalsza destabilizacja rynków finansowych. Czynniki które przyczyniły się do przełamania recesji nie mogą zapewnić kontynuacji ożywienia gospodarczego w szczególności w obszarze inwestycji, kluczowym z punktu widzenia prowadzonych przez Emitenta projektów.

17.2. RUCH TURYSTYCZNY:

Według Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszych trzech kwartałach 2009 roku z obiektów zbiorowego zakwaterowania skorzystało 3070,8 tys. turystów zagranicznych, tj. o 7% mniej niż w pierwszych trzech kwartałach 2008 roku. Przeciętne wydatki turystów poniesione w pierwszych trzech kwartałach 2009 roku szacuje się na poziomie 353 USD na osobę i 101 USD na jeden dzień pobytu. Są to wartości niższe niż w pierwszych trzech kwartałach 2009 roku. Należy jednak wziąć pod uwagę różnice kursowe. Według danych Narodowego Banku Polskiego średni kurs 1 dolara w 2008 roku wynosił 2,40 zł, podczas gdy w analogicznym okresie roku bieżącego za 1 dolara trzeba było zapłacić średnio 3,11 zł.

Turystyka jest ważną i nowoczesną strefą aktywności gospodarczej, a jednocześnie strefą działalności społecznej. Aktywność społeczna jest jednym z mierników poziomu życia mieszkańców rozwoju cywilizacyjnego społeczeństw. Rozwój turystyki jest istotnym impulsem dynamizującym rozwój społeczno – ekonomiczny kraju. Turystyka stanowi jedną z najszybciej rozwijających się gałęzi gospodarki na świecie, co potwierdzają dane Światowej Organizacji Turystyki (UNWTO) oraz Światowej Rady Podróży i Turystyki (WTTC).

PRZYJAZDY TURYSTÓW DO POLSKI w latach 2000 – 2008 i prognoza do 2013 roku



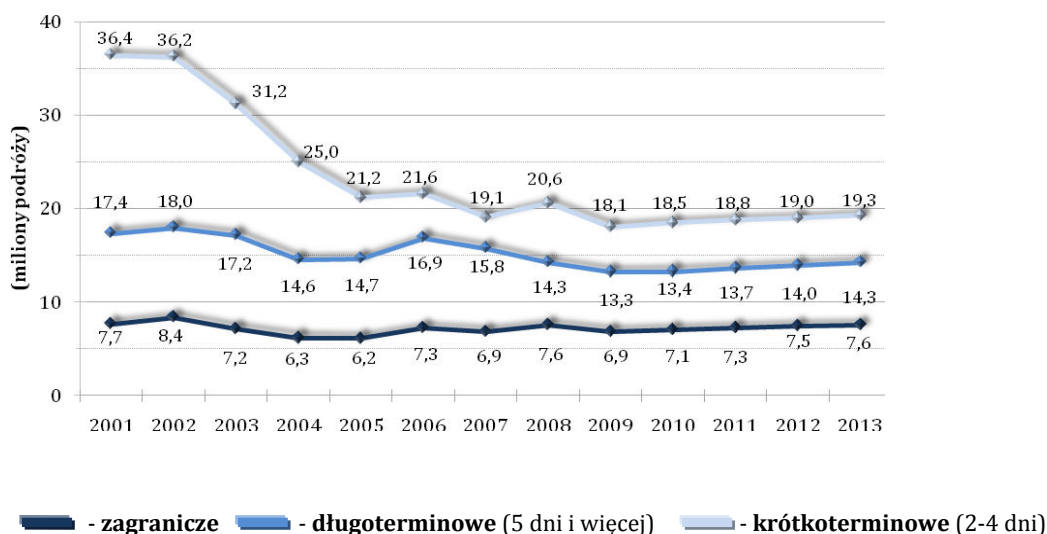
źródło: Oszacowania i prognozy Instytutu Turystyki (luty 2010)

Wedle skorygowanych w czerwcu 2009 roku prognoz Instytutu Turystyki, ogólna liczba przyjazdów do Polski po spadku do 13 mln w 2008 roku, ponownie spadła do 11,8 mln w roku 2009. Po spadku w 2008 roku można oczekiwać stabilizacji liczby przyjazdów z Niemiec. Przyjazdy sąsiadów ze wschodu znacznie spadły w 2008 roku. Taka sytuacja może wynikać z obowiązku wizowego dla sąsiadów ze Wschodu będących poza strefą Schengen. Przewiduje się, że tendencja ta może utrzymać się w nadchodzącym roku. Prognozuje się jednak, że od 2010 roku liczba turystów odwiedzających Polskę będzie wzrastać aż do poziomu 13,2 mln w latach 2012 oraz 2013.

Według danych *United Nations World Tourism Organization* w 2008 roku zanotowano na świecie blisko 924 mln międzynarodowych wizyt turystycznych, co oznacza wzrost o blisko 2% w stosunku do poprzedniego okresu. Zmiany trendu następowały stopniowo w ciągu roku: do końca sierpnia notowano wzrost liczby podróży, okres jesieni zaś to początek tendencji spadkowych, które kontynuowane są do 2009 roku. Najszybszy wzrost wykazały kraje Bliskiego Wschodu oraz Afryka. Pewien wzrost odnotowały także kraje regionu środkowowschodniego (+2%) oraz kraje Europy Południowej (+1%). Spadki natomiast cechują turystykę Europy Północnej (-2%) oraz Europy Zachodniej (-1%).

Opublikowane przez Instytut Turystyki badania potwierdzają iż globalny kryzys gospodarczy przyczynia się także do spadku liczby podróży turystycznych mieszkańców Polski. Wedle prognozy Instytutu Turystyki ilość zagranicznych podróży turystycznych Polaków w 2009 roku spadnie o ponad pół miliona (spadek z 7,6 mln w 2008 roku do 7,0 mln w 2009 roku) w stosunku do roku 2008. Mimo wszystko od bieżącego roku przewidywany jest stopniowy wzrost aż do 8,0 mln w roku 2013.

LICZBA PODRÓŻY TURYSTYCZNYCH mieszkańców Polski wraz z prognozą do 2013 roku



źródło: Oszacowania i prognozy Instytutu Turystyki (luty 2010)

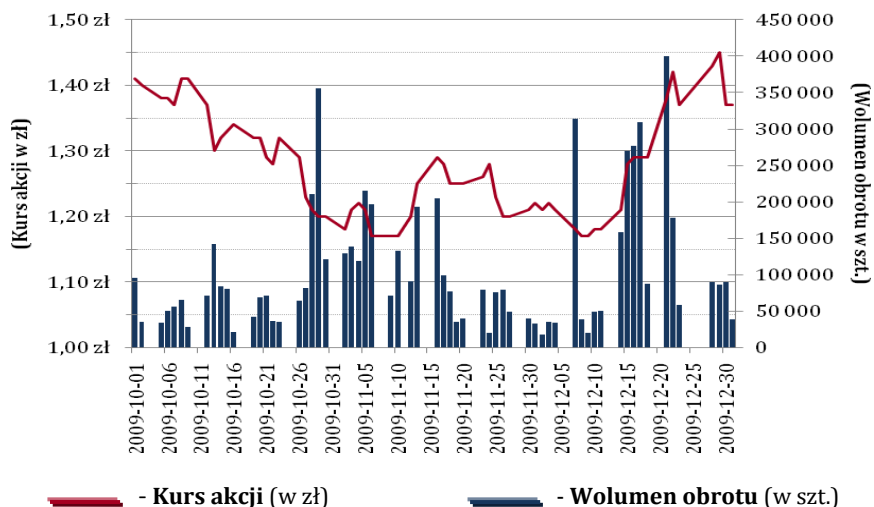
Analizując dane Instytutu Turystyki zauważyć można, iż największy spadek krótkoterminowych podróży turystycznych mieszkańców Polski nastąpił między rokiem 2002 a rokiem 2005. W ciągu tych trzech lat liczba podróży turystycznych Polaków, trwających od 2 do 4 dni, spadła o 15 mln (z 36,2 mln w 2002 roku do 21,2 mln w roku 2005). Jednak w ciągu najbliższych czterech lat analitycy Instytutu Turystyki przewidują coroczny wzrost podróży krótkoterminowych średnio o 0,2 mln każdego roku, aż do poziomu 19,3 mln w roku 2013.

Z całą pewnością Polska dysponuje odpowiednimi walorami przyrodniczo – kulturowymi dla krajowego i zagranicznego rozwoju ruchu turystycznego. Korzystny klimat oraz zróżnicowany krajobraz pozwalają na uprawianie turystyki i sportu przez cały rok. Dzięki położeniu w Europie Środkowo – Wschodniej oraz dużej liczbie atrakcyjnych miejscowości Polska stała się istotnym elementem światowego ruchu turystycznego.

17.3. NOTOWANIA AKCJI EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

Akcje Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. od 21 grudnia 2007 roku notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W okresie sprawozdawczym tj. od dnia 1 października 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku kurs akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. znajdował się w przedziale 1,17 zł – 1,45 zł. Rozpiętość pomiędzy notowaniem najwyższym i najniższym wyniosła 0,28 zł. Na pierwszej sesji w IV kwartale 2009 roku akcje Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. notowane były na poziomie 1,41 zł, zaś na koniec grudnia 2009 roku kurs akcji Spółki osiągnął poziom 1,37 zł. Średni kurs akcji Emitenta w czwartym kwartale 2009 roku wyniósł 1,28 zł. Natomiast średni wolumen obrotu w okresie od początku października 2009 do końca grudnia 2009 wyniósł 104.374 sztuk.

KURS AKCJI I WOLUMEN OBROTU w okresie od 01.10.2009 do 31.12.2009



19. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA:

W dniu 11 stycznia 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy Energetycznej w Piasecznie. Stroną sprzedającą były osoby fizyczne. Zgodnie z postanowieniami podpisanej umowy Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nabył nieruchomość stanowiącą działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi 24/1 oraz 21/5 o łącznym obszarze 3.000 m², położoną w Piasecznie przy ul. Energetycznej.

20. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NICH WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU:

W IV kwartale 2009 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. kontynuował podjęte w poprzednich okresach sprawozdawczych działania polegające przede wszystkim na wdrożeniu szeregu programów opartych o restrukturyzację kosztów, a także „yield management”. Prowadzona przez Emitenta polityka zarządzania ma na celu reorganizację struktury i restrukturyzację kosztów. Efektem prowadzonych działań w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału sprawozdawczego, powinny być optymalizacje w centrach kosztów ich powstawania, odbudowanie kapitału operacyjnego oraz zabezpieczenia obsługi ciężących na hotelach a także podjęcie działań mających na celu redukcję zobowiązań długoterminowych.

Warszawa, dnia 1 marca 2010 roku

Riad Bekkar
Prezes Zarządu

Tadeusz Kuflński
Wiceprezes Zarządu

Marcin Podobas
Wiceprezes Zarządu