

GRUPA KAPITAŁOWA

EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

na dzień i za okres trzech miesięcy, zakończony 30 września 2010 roku

Warszawa, 9 listopada 2010 roku

SPIS TREŚCI

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

- 1.1 Wybrane dane dotyczące skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 1.2 Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego

2. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- 2.1 Skonsolidowany Bilans
- 2.2 Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat
- 2.3 Zestawienie Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym
- 2.4 Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

3. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU DOMINUJĄCEGO

- 3.1 Informacje ogólne
- 3.2 Struktura organizacyjna
- 3.3 Zarząd i Rada Nadzorcza
- 3.4 Skład Akcjonariatu

4. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

- 4.1 Opis spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta
- 4.2 Skutki zmian w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta w III kwartale 2010 roku

5. INFORMACJE DODATKOWE

- 5.1 Informacje wstępne do raportu kwartalnego
- 5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego
- 5.3 Objasnienia dotyczące sezonowości działalności Grupy Kapitałowej
- 5.4 Rodzaje oraz kwoty zmian wartości szacunkowych
- 5.5 Emisje, wykupy i spłaty dłużnych papierów wartościowych
- 5.6 Wyplacone dywidendy z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe akcje
- 5.7 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności
- 5.8 Istotne zdarzenia po okresie sprawozdawczym
- 5.9 Zmiany w strukturze zobowiązań warunkowych i pozabilansowych
- 5.10 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta
- 5.11 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe
- 5.12 Stanowisko Zarządu odnośnie prognoz wyników na dany rok
- 5.13 Sprawy sporne
- 5.14 Transakcje z podmiotami powiązanymi
- 5.15 Udzielenie poręczeń kredytu lub pożyczki
- 5.16 Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej
- 5.17 Czynniki wpływające na wyniki kolejnego sprawozdania śródrocznego

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

1.1 Wybrane dane dotyczące skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	od 01.01.2010 do 30.09.2010	od 01.01.2009 do 30.09.2009	od 01.01.2010 do 30.09.2010	od 01.01.2009 do 30.09.2009
Przychody netto ze sprzedaży	39 786	27 523	9 939	6 283
Przychody ogółem	47 661	29 009	11 906	6 622
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 049	1 841	4 509	420
Zysk (strata) brutto	7 289	-17 341	1 821	-3 959
Zysk (strata) netto	6 512	-15 489	1 627	-3 536
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/EUR)	59 272 574	25 272 574	59 272 574	25 272 574
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	0,11	-0,61	0,03	-0,14
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 658	8 882	-914	2 028
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-58 135	12 708	-14 522	2 901
Przepływy netto, razem	62 892	-20 666	15 710	-4 718
	na dzień 30.09.2010	na dzień 31.12.2009	na dzień 30.09.2010	na dzień 31.12.2009
Aktywa razem	348 901	252 907	87 510	59 894
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	218 776	190 291	54 872	45 065
Zobowiązania długoterminowe	139 507	124 836	34 990	29 564
Zobowiązania krótkoterminowe	70 206	59 350	17 609	14 055
Kapitał własny	130 125	62 616	32 637	14 829
Kapitał zakładowy	118 545	50 545	29 733	11 970
Liczba akcji (w szt.)	59 272 574	25 272 574	59 272 574	25 272 574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	2,20	2,48	0,55	0,59

1.2 Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego:

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	od 01.01.2010 do 30.09.2010	od 01.01.2009 do 30.09.2009	od 01.01.2010 do 30.09.2010	od 01.01.2009 do 30.09.2009
Przychody netto ze sprzedaży	13 262	7 375	3 313	1 684
Przychody ogółem	17 928	11 044	4 478	2 521
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 125	437	2 779	100
Zysk (strata) brutto	7 756	-12 111	1 937	-2 765
Zysk (strata) netto	7 389	-10 143	1 846	-2 316
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/EUR)	0,12	-0,40	0,03	-0,09
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 320	177	580	40
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-68 458	13 993	-17 101	3 194
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	66 424	-14 243	16 593	-3 252
Przepływy netto, razem	286	-73	71	-17
	na dzień 30.09.2010	na dzień 31.12.2009	na dzień 30.09.2010	na dzień 31.12.2009
Aktywa razem	247 806	159 514	62 153	37 776
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	113 741	94 981	28 528	22 493
Zobowiązania długoterminowe	45 600	46 245	11 437	10 952
Zobowiązania krótkoterminowe	66 522	47 527	16 685	11 255
Kapitał własny	134 065	64 533	33 626	15 283
Kapitał zakładowy	118 545	50 545	29 733	11 970
Liczba akcji (w szt.)	59 272 574	25 272 574	59 272 574	25 272 574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	2,26	2,55	0,57	0,60

2. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 Skonsolidowany Bilans Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

AKTYWA	stan na dzień 30.09.2010 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 30.06.2010 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 31.12.2009 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 30.09.2009 <i>w tys. zł</i>
A. Aktywa trwałe	311 603	315 995	241 660	237 542
I. Wartości niematerialne i prawne	38 272	38 613	12 639	11 019
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0		0
2. Wartość firmy	34 292	34 596	12 604	10 971
3. Inne wartości niematerialne i prawne	3 980	4 017	35	48
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0		0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	250 534	254 452	206 652	187 478
1. Środki trwałe	217 446	221 351	183 612	164 834
a. Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania)	73 052	73 052	62 997	66 297
b. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	136 435	138 074	116 119	93 554
c. Urządzenia techniczne i maszyny	5 213	5 529	406	487
d. Środki transportu	1 177	3 013	3 450	3 723
e. Inne środki trwałe	1 569	1 683	640	773
2. Środki trwałe w budowie	23 303	23 364	22 420	22 037
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	9 785	9 737	620	607
III. Należności długoterminowe	18 720	18 720	18 971	34 497
1. Od jednostek powiązanych	0	0		0
2. Od pozostałych jednostek	18 720	18 720	18 971	34 497
IV. Inwestycje długoterminowe	1 775	1 835	1 024	3 661
1. Nieruchomości	0	0		0
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0		0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	1 773	1 834	19	3
a) w jednostkach powiązanych	1 770	1 831	16	0
- udziały lub akcje	213	275	16	0
- inne papiery wartościowe	0	0		0
- udzielone pożyczki	1	0		0
-inne długoterminowe aktywa finansowe	1 556	1 556	3	
b) w pozostałych jednostkach	3	3	3	3
- udziały lub akcje	3	3		3
- inne papiery wartościowe	0	0		0
- udzielone pożyczki	0	0		0
-inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0		0
4. Inne inwestycje długoterminowe	2	1	1 005	3 658
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 302	2 375	2 374	887
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 051	1 050	1 042	880
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 251	1 325	1 332	7
B. Aktywa obrotowe	37 298	27 037	11 247	13 540

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.*Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2010 roku*

I. Zapasy	854	815	467	434
1. Materiały	512	476	403	396
2. Półprodukty i produkty w toku	0	0		0
3. Produkty gotowe	0	0		0
4. Towary	342	338	52	13
5. Zaliczki na poczet dostaw	0	1	12	25
II. Należności krótkoterminowe	22 880	18 943	6 096	9 656
1. Od jednostek powiązanych	108	12	48	825
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1	2	0	104
- do 12 miesięcy	1	2	0	104
- powyżej 12 miesięcy	0	0		0
b) inne	107	10	48	721
2. Od pozostałych jednostek	22 772	18 931	6 048	8 831
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	21 130	17 298	4 277	6 166
- do 12 miesięcy	21 130	17 298	4 277	6 166
- powyżej 12 miesięcy	0	0		0
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ.	1 120	377	1 014	1 488
c) inne	522	1 256	748	1 167
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0	9	10
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 709	6 086	2 767	2 040
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 709	6 086	2 767	2 040
a) w jednostkach powiązanych	997	2 575	0	0
- udziały lub akcje	0	0		0
- inne papiery wartościowe	0	0		0
- udzielone pożyczki	997	2 575		0
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0		0
b) w pozostałych jednostkach	52	0	206	0
- udziały lub akcje	0	0	206	0
- inne papiery wartościowe	0	0		0
- udzielone pożyczki	52	0		0
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0		0
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 660	3 511	2 561	2 040
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 660	3 511	2 561	2 040
- inne środki pieniężne	0	0		0,445
- inne aktywa pieniężne	0	0		0
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0		0
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 855	1 193	1 917	1 410
A k t y w a r a z e m	348 901	343 032	252 907	251 082

PASYWA	stan na dzień 30.09.2010 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 30.06.2010 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 31.12.2009 <i>w tys. zł</i>	stan na dzień 30.09.2009 <i>w tys. zł</i>
I. Kapitał własny	130 125	127 890	62 616	69 682
1. Kapitał zakładowy	118 545	118 545	50 545	50 545
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	0			0
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	0			0
4. Kapitał zapasowy	21 876	21 863	26 423	26 617
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	0			0
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	612	612	1 871	1 871
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-17 420	-16 466	6331	6138
8. Zysk (strata) netto	6 512	3 336	-22 554	-15 489
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku (wielkość ujemna)	0			0
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	218 776	215 142	190 291	181 400
1. Rezerwy na zobowiązania	7 199	6 434	5 702	6 297
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5429	5428	5222	5 735
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	53	53		0
a) długoterminowa	0			0
b) krótkoterminowa	53	53		0
1.3. Pozostałe rezerwy	1717	953	480	562
a) długoterminowe	1	1		0
b) krótkoterminowe	1716	952	480	562
2. Zobowiązania długoterminowe	139 507	136 715	124 836	121 256
2.1. Wobec jednostek powiązanych	0			0
2.2. Wobec pozostałych jednostek	139 507	136 715	124 836	121 256
3. Zobowiązania krótkoterminowe	70 206	70 916	59 350	53 449
3.1. Wobec jednostek powiązanych	31	303	15	2 703
3.2. Wobec pozostałych jednostek	70 175	70 613	59 338	50 746
3.3. Fundusze specjalne	0			0,48825
4. Rozliczenia międzyokresowe	1864	1077	403	398
4.1. Ujemna wartość firmy	854			0
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1010	1077	403	398
a) długoterminowe	367	367	381	381
b) krótkoterminowe	643	710	22	17
Pasywa razem	348 901	343 032	252 907	251 082

Wartość księgowa	130 125	127 890	62 616	69 682
Liczba akcji (w szt.)	59 272 574	59 272 574	25 272 574	25 272 574
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,20	2,16	2,48	2,76
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	64 943 872	64 943 872	31 046 219	31 046 219
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,00	1,97	2,02	2,24

2.2 Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		III Q 2010 od 01.07.2010 do 30.09.2010 w tys. zł	I-III Q 2010 od 01.01.2010 do 30.09.2010 w tys. zł	2009 od 01.07.2009 do 30.09.2009 w tys. zł	I-III Q 2009 od 01.01.2009 do 30.09.2009 w tys. zł
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	13 256	39 786	9 473	27 523
-	od jednostek powiązanych	-37	18	248	3 860
I	Przychody ze sprzedaży produktów	13 207	39 335	9 368	27 208
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	49	451	105	315
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	7 264	22 954	5 634	18 681
I	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	7 235	22 847	5 599	18 605
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	29	107	35	76
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	5 992	16 832	3 839	8 842
D	Koszty ogólnego zarządu	1 607	3 469	2 879	6 078
E	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D)	4 385	13 363	960	2 764
F	Pozostałe przychody operacyjne	4740	7193	62	473
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	451	466	27	179
II	Dotacje	0	7	0	0
III	Inne przychody operacyjne	4289	6720	36	295
G	Pozostałe koszty operacyjne	1577	2507	554	1397
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5	9	-31	411
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
III	Inne koszty operacyjne	1572	2498	584	985
H	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+F-G)	7 548	18 049	469	1 841
I	Przychody finansowe	62	682	661	1013
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0	0	0	0
-	od jednostek powiązanych	0	0	0	0
II	Odsetki, w tym	61	189	0	32
-	od jednostek powiązanych	55	118	0	22
III	Zysk ze zbycia inwestycji	0	492	642	944
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
V	Inne	1	1	19	37
J	Koszty finansowe	4 449	11 579	2 434	20 195
I	Odsetki, w tym	4 101	11 077	3 574	9 176
-	dla jednostek powiązanych	3	3	-2	5
II	Strata ze zbycia inwestycji	0	0	0	475
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	-1 348	9 779
IV	Inne	348	502	209	766
K	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (H+I-J)	3 161	7 152	-1 304	-17 341
L	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (LI.- LII.)	75	137	0	0
I	Zyski nadzwyczajne	191	513	0	0
II	Straty nadzwyczajne	116	376	0	0
M.	Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	0		0	0
N	Zysk (strata) brutto (K+L-M)	3 236	7 289	-1 304	-17 341
O	Podatek dochodowy	49	742	-2148	-1852

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.*Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2010 roku*

	część bieżąca	-704	0	79	97
	część odroczone	11	0	-2227	-1949
P	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-33	-46	-6	0
	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-22	-11	0	0
R	Zysk (strata) netto	3 176	6 512	838	-15 489

Zysk (strata) netto (zanualizowany)	3 176	6 512	838	-15 489
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	59 272 574	59 272 574	25 272 574	25 272 574
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,05	0,11	0,03	-0,61
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykł. (w szt.)	64 943 872	64 943 872	31 046 219	31 046 219
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,05	0,10	0,03	-0,50

2.3 Zestawienie Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM		III Q 2010 od 01.07.2009 do 30.09.2009 <i>w tys. zł</i>	I-III Q 2010 od 01.01.2010 do 30.09.2010 <i>w tys. zł</i>	2009 od 01.01.2009 do 31.12.2009 <i>w tys. zł</i>	I-III Q 2009 od 01.01.2009 do 30.09.2009 <i>w tys. zł</i>
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	0	62 616	86 398	89 017
-	korekty błędów podstawowych	0		-1 245	-1 245
Ia	Kapitał własny na początek okresu po korektach	0	62 616	85 153	87 772
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	0	50 545	50 545	50 545
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	0	68 000		
a)	zwiększenia (z tytułu)	0	68 000	0	0
-	wydania udziałów (emisji akcji)	0	68 000		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	0		
-	umorzenia udziałów (akcji)	0	0		
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	0	118 545	50 545	50 545
2.	Należne wpływy na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0		
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0		
a)	zwiększenie (z tytułu)	0	0		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	0		
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0		
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0	0		
a)	Zwiększenie	0	0		
b)	Zmniejszenie	0	0		
3.1.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0	0		
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	1133	27 556	32 240	32 240
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	-1119	-5 680		
a)	zwiększenie (z tytułu)	0	0	1 249	1 249
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0			
-	z podziału zysku (statutowo)	0		1 249	
-	z połączenia spółki zależnej	0			1249
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo nominalną wartość)	0			
b)	zmniejszenie (z tytułu)	1119	5 680	7 066	
-	upublicznienie spółki	0			6872
-	koszty emisji nowych akcji	-12	4 549		
-	sprzedaż spółki zależnej	0		194	
-	pokrycia straty	1131	1131	6 872	6 872
-	połączenie jednostek	0			
4.2.	Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	13	21 876	26 423	26 617
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0	0		
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	0		
a)	zwiększenie (z tytułu)	0	0		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	0		

Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.*Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2010 roku*

-	zbycia środków trwałych	0	0		
5.2	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0	0		
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	1 871	1 863	1 863
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	-1 259		
a)	zwiększenie (z tytułu)	0	0	8	8
-	wyceny programu opcji pracowniczych	0			
-	opłaconych obligacji pracowniczych	0		8	8
-	doprowadzenia aktywów do wartości godziwej	0			
-	sprzedaż udziałów	0			
-	Pozostałe	0			
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0	1 259	0	0
-	ostatecznego rozliczenia nabycia spółki zależnej	1259	1259		
-	doprowadzenia aktywów do wartości godziwej	0			
-	Pozostałe	-647	612		
-	przeniesienie na kapitał zapasowy wartości akcji powyżej wartości nominalnej (program opcji pracowniczych)	0			
6.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-612		1 871	1 871
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-6276	55	1 750	4 369
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-8997	3 873	14 120	15 026
-	korekty błędów podstawowych	0			
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-12870		14 120	15 026
a)	zwiększenie (z tytułu)	3873	3873		
-	wynik za rok bieżący przejętych spółek	0	0		
-	podziału zysku z lat ubiegłych	0	0		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	1131	1131	1 250	1 250
-	przeznaczenia na kapitał zapasowy	1131	1131	1 250	1 250
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-10128	2 742	12 870	13 776
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-2611	3 928	12 370	10 656
-	korekty błędów podstawowych	801	801	1 245	1 245
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-1810	4 729	13 615	11 901
a)	zwiększenie (z tytułu)	-7121	15 433	0	
-	przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-7121	15 433		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	242	0	7 076	6 883
-	pokrycie z kapitału zapasowego	0		6 872	6 872
-	sprzedaż spółek zależnych	242		204	11
7.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-9174	20 162	6 539	5 018
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-954	-17 420	6 331	8 758
8.	Wynik netto	3176	6 512	-22 554	-14 361
a)	zysk netto	3176	6 512		
b)	strata netto	0	0	22 554	14 361
c)	odpisy z zysku	0	0		
II.	Kapitał własny za koniec okresu (BZ)	2235	130 125	62 616	73 430
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia netto)	2235	130 125	62 616	73 430

2.4 Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		III Q 2010 od 01.07.2009 do 30.09.2009 <i>w tys. zł</i>	I-III Q 2010 od 01.01.2010 do 30.09.2010 <i>w tys. zł</i>	2009 od 01.01.2009 do 31.12.2009 <i>w tys. zł</i>	I-III Q 2009 od 01.01.2009 do 30.09.2009 <i>w tys. zł</i>
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	3176	6512	180	-14361
II.	Korekty razem	-25664	-10170	8046	23243
	Udział w zyskach stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	0	6	
1.	Amortyzacja w tym:	2266	6972	1650	4636
	odpisy wartości firmy jednostek podporządkowanych lub ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	0			
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	-105	169
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8388	11003	3346	7793
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-922	-949	-2047	9543
5.	Zmiana stanu rezerw	765	1497	-1968	-1801
6.	Zmiana stanu zapasów	-39	-387	9	37
7.	Zmiana stanu należności	-4187	-16783	7373	1437
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-9139	-151	-302	1039
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-13232	-13183	-85	221
10.	Inne korekty	-9564	1811	169	169
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-22488	-3658	8226	8882
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0	0		
I.	Wpływy	1331	4833	10588	21907
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1316	2689	611	3335
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	39	1812	9872	18456
a)	w jednostkach powiązanych	-209	1314	9867	18451
-	zbycie aktywów finansowych	-742	461	9857	18441
-	dywidendy i udziały w zyskach	0	0		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	0		
-	Odsetki	853	853	10	10
-	inne wpływy z aktywów finansowych	-320	0		
b)	w pozostałych jednostkach	248	498	5	5
-	zbycie aktywów finansowych	248	498		
-	dywidendy i udziały w zyskach	0	0		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	0		
-	Odsetki	0	0	5	5
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0	0		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-24	332	105	116

II.	Wydatki	27365	62968	4350	9199
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-295	23424	872	4947
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-8048	1083		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	36948	36948	3500	3500
a)	w jednostkach powiązanych	36948	36948	0	0
-	nabycie aktywów finansowych	33242	33242		
-	udzielone pożyczki długoterminowe	3706	3706		
b)	w pozostałych jednostkach	0	0	3500	3500
-	nabycie aktywów finansowych	0	0	3500	3500
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0	0		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-1240	1513	-22	752
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-26034	-58135	6238	12708
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0	0		
I.	Wpływy	70687	106455	32196	42604
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	33286	63451		
2.	Kredyty i pożyczki	24205	24808	195	6099
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	2000	7000	32000	36500
4.	Inne wpływy finansowe	11196	11196	1	5
II.	Wydatki	22016	43563	46695	63270
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0		
4.	Splaty kredytów i pożyczek	880	13402	6902	18720
5.	Wypukup dłużnych papierów wartościowych	7463	10783	36106	36426
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	2384	3014	299	709
8.	Odsetki	5807	11872	3138	7165
9.	Inne wydatki finansowe	5481	4492	250	250
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	48672	62892	-14499	-20666
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	150	1099	-35	924
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	150	1099	-35	924
F.	Środki pieniężne na początek okresu.	0	2561	1531	572
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-)D, w tym:	149	3660	1496	1496
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0		

3. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU DOMINUJĄCEGO

3.1 Informacje ogólne

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

Spółka debiutowała na Gieldzie Papierów Wartościowych 21 grudnia 2007 roku. W związku z notowaniem akcji na rynku podstawowym Gieldy 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.

3.2 Struktura organizacyjna

Struktura organizacyjna Europejskiego Funduszu Hipotecznego 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:

SEKTOR HOTELOWY

SEKTOR KOMERCYJNY

SEKTOR PROJEKTOWY

3.3 Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na dzień 30 września 2010 roku:

- Riad Bekkar – Prezes Zarządu
- Izabela Gałązka – Wiceprezes Zarządu
- Tadeusz Kuflński – Wiceprezes Zarządu
- Marcin Podobas – Wiceprezes Zarządu

W III kwartale 2010 roku skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na dzień 30 września 2010 roku:

- Mirosław Wierzbowski
- Jacek Waksmundzki
- Grzegorz Leszczyński
- Beata Stelmach
- Elżbieta Karolak

W III kwartale 2010 roku skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

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 III kwartał 2010 roku tj. na dzień 9 listopada 2010 roku, prezentowały się następująco:

Tabela 1: Stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące

	LICZBA POSIADANYCH AKCJI <i>na dzień 9 listopada 2010 roku</i>
ZARZĄD	
Marcin Podobas	125.419
Tadeusz Kuflński	50.409
Izabela Gałązka	34.340
Riad Bekkar	nie posiada akcji
RADA NADZORCZA	
Jacek Waksmundzki	16.100.000
Mirosław Wierzbowski	6.523.098
Grzegorz Leszczyński	nie posiada akcji
Beata Stelmach	nie posiada akcji
Elżbieta Karolak	nie posiada akcji

3.4 Skład Akcjonariatu

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 9 listopada 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:

Tabela 2: Struktura Akcjonariatu na dzień 9 listopada 2010 roku

AKCJONARIUSZE EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.				
Akcjonariusz	ilość akcji	% akcji	ilość głosów	% głosów
Jacek Waksmundzki	16.100.000	10,98%	16.200.000	10,83%
Dom Maklerski IDM S.A.	8.758.387	5,97%	8.758.387	5,85%
Mirosław Wierzbowski	6.523.098	4,45%	9.476.879	6,34%
De Iure Nieruchomości Sp. z o.o. *	5.397.521	9,11%	5.397.521	8,19%

**stan ujawniony w zawiadomieniu otrzymanym od spółki De Iure Nieruchomości Sp. z o.o. w dniu 22 marca 2010 roku, w odniesieniu do kapitału zakładowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. przed jego podwyższeniem do kwoty 146.600.000,00 zł*

Od przekazania do publicznej wiadomości raportu za I półrocze 2010 roku opublikowanego w dniu 31 sierpnia 2010 roku do dnia publikacji niniejszego raportu za trzeci kwartał 2010 roku, tj. 9 listopada 2010 roku w strukturze własności znaczących pakietów akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 1 października 2010 roku, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Pana Mirosława Wierzbowskiego zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Pana Mirosława Wierzbowskiego uległ zmniejszeniu z poziomu 21,32% do poziomu 19,80%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów nastąpiła w wyniku zarejestrowania przez Sąd podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 146.600.000,00 zł poprzez emisję akcji serii L i M.
- W dniu 22 października 2010 roku, Zarząd Spółki otrzymał od Pana Mirosława Wierzbowskiego zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Pana Mirosława Wierzbowskiego uległ zmniejszeniu z poziomu 19,80% do poziomu 15,20%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów nastąpiła w wyniku zamiany posiadanych przez Pana Mirosława Wierzbowskiego 3.569.950 akcji imiennych na akcje na okaziciela.
- Następnie w dniu 26 października 2010 roku, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Pana Mirosława Wierzbowskiego zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Pana Mirosława Wierzbowskiego uległ zmniejszeniu z poziomu 15,20% do poziomu 6,34%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów nastąpiła w wyniku rozliczenia na rachunku inwestycyjnym sprzedanych akcji.
- W dniu 28 października 2010 roku, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Pana Jacka Waksmundzkiego zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Pana Jacka Waksmundzkiego uległ zmniejszeniu z poziomu 25,99% do poziomu 10,83%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów nastąpiła w wyniku dokonania przez Sąd rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 146.600.000,00 zł poprzez emisję akcji serii L i M.

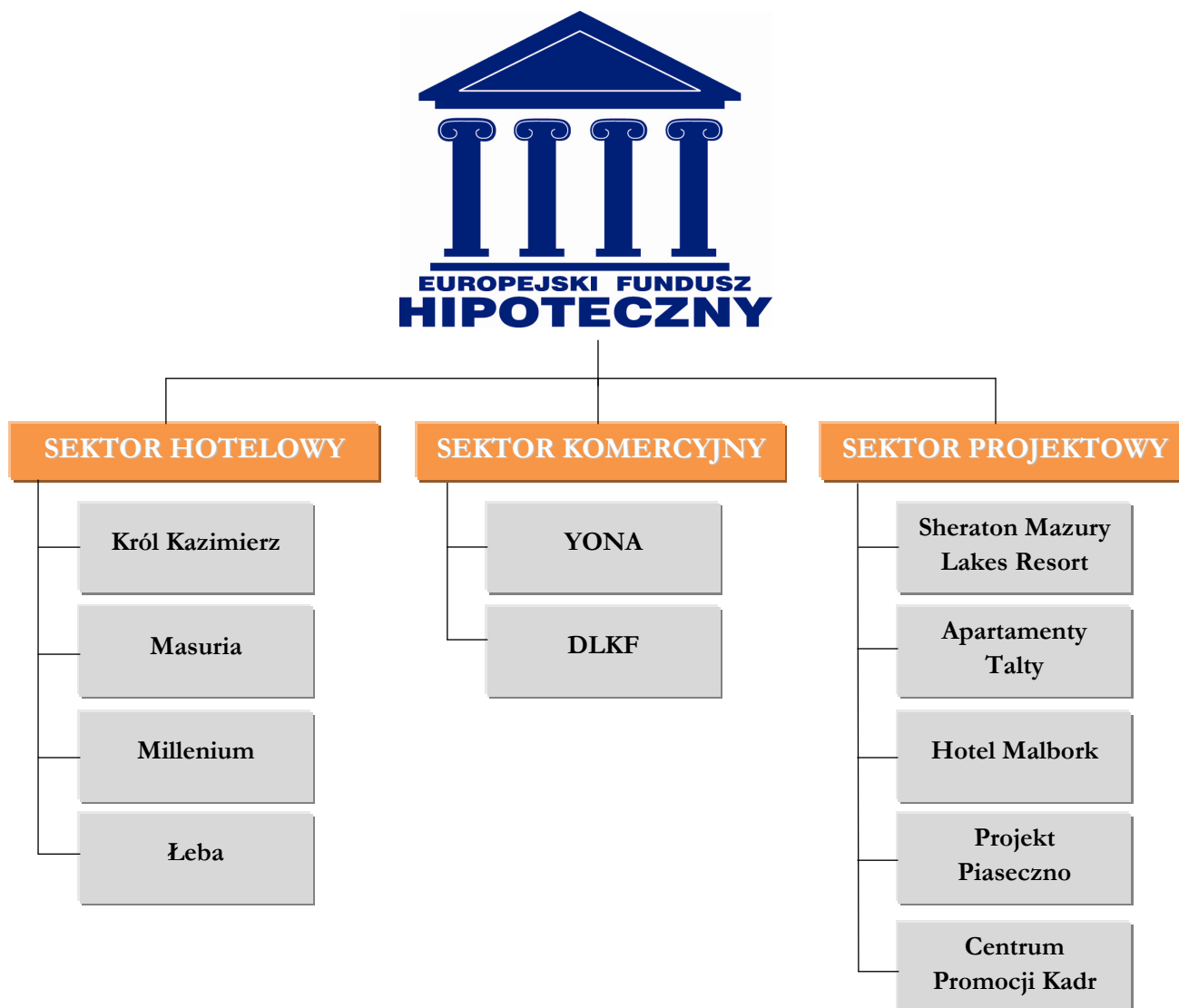
- e) W dniu 2 listopada 2010 roku, Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał od Domu Maklerskiego IDM S.A. zawiadomienie, zgodnie z którym udział głosów Domu Maklerskiego IDM S.A. uległ zwiększeniu z poziomu 0,01% do poziomu 5,85%. Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów nastąpiła w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w drodze emisji akcji serii L i M oraz w wyniku objęcia akcji serii M przez Dom Maklerski IDM S.A., zwiększył się procentowy udział Domu Maklerskiego IDM S.A. w kapitale zakładowym oraz na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

4. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Tabela 3: Schemat graficzny Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. <i>stan na dzień 9 listopada 2010 roku</i>			
Nazwa spółki	Kapitał zakładowy	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym	% udziału jednostki dominującej na WZ
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:			
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	146.600.000 zł	-	-
PODMIOTY ZALEŻNE:			
EFH – 1 Sp. z o.o.	100.000 zł	100%	100%
EFH – 8 Sp. z o.o.	60.000 zł	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o.o.	2.502.500 zł	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4.590.000 zł	100%	100%
Hotel Millenium Sp. z o.o.	50.000 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%
Mazury – Non Stop Sp. z o.o.	21.209.000 zł	100%	100%
TALTY S.A.	1.000.000 zł	100%	100%
DLKF Sp. z o.o.	6.050.000 zł	100%	100%
YONA Sp. z o.o.	10.600.000 zł	100%	100%
PODMIOTY STOWARZYSZONE:			
EFH Budownictwo S.A.	1.000.000 zł	26,00%	26,00%

Tabela 4: Graficzne przedstawienie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.



4.1 Opis Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta

2.1.1. Spółki podlegające konsolidacji metodą pełną:

a. 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 Catalist.

b. 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, która jest dzierzawiona przez Hotel Millenium Sp. z o.o.

c. 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.

d. Łeba Hotel Sp. z o.o.

Łeba Hotel Sp. z o.o. została zawiązana w listopadzie 2006 roku. Podstawowym obiektem działalności jest Hotel Łeba zlokalizowany jest 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.

e. 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 Hotel Millenium Sp. z o.o. jest dzierżawcą nieruchomości obiektu hotelowego w Bochni k/Krakowa. 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, siłownia, nowoczesne Wellness & SPA o bardzo wysokim standardzie, powstałe w wyniku rozbudowy Hotelu. Jest to bardzo popularna lokalizacja organizacji szkoleń dla firm z Krakowa i okolic.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. 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 Talty 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.

j. 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.

k. 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.

2.1.2. Spółki podlegające konsolidacji metodą praw własności:

a. 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 oraz innych obiektów.

4.2 Skutki zmian w strukturze Grupy Kapitałowej w III kwartale 2010 roku

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport, tj. od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 30 września 2010 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie miały miejsca jakiegokolwiek zmiany.

5. INFORMACJE DODATKOWE

5.1 Informacje wstępne do raportu kwartalnego:

Skonsolidowany raport za III kwartał 2010 roku został sporządzony zgodnie z § 87 ust. 1 – 10 Rozporządzenia 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 i obejmuje dane finansowych spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. oraz podmiotów zależnych.

Jednocześnie Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. informuje, iż działając na podstawie § 83 ust. 1 w/w rozporządzenia, Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie przekazuje odrębnego jednostkowego raportu kwartalnego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o założenie kontynuacji działania przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie stwierdzono istnienia przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego:

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR-34) – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz 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 III kwartale 2010 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do stosowanych w opublikowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2009 roku, a także ½ roku 2010 roku.

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
01.01.2009 - 30.09.2009	4,3804	4,2226
01.01.2009 - 31.12.2009	4,3273	4,1082
01.01.2010 - 30.09.2010	4,0032	3,9870

Doprowadzenie do porównywalności pozycji bilansu i rachunku zysków i strat za 2009 rok:

W 2009 roku aktywa finansowe spółki Łeba Hotel Sp. z o.o. nie zostały sprzedane w okresie sprawozdawczym i na mocy Uchwały Nr 1 Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. 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 2009 rok spółki Łeba Hotel Sp. z o.o. celem zachowania porównywalności danych w okresie I, II, III kwartału 2010 roku.

5.3 Objaśnienia dotyczące sezonowości działalności Grupy Kapitałowej:

Hotele wchodzące w skład portfolio Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. dyskontują swoją działalność operacyjną o czynnik sezonowości. Jest on zjawiskiem niekorzystnym i wymuszającym prowadzenie bardzo elastycznej polityki cenowej. Jednak bieżące analizowanie frekwencji pozwala określić w sposób bardzo dokładny rozkład sezonowości hotelu – zarówno w skali poszczególnych miesięcy i kwartałów, jak i w ciągu tygodnia. Dokładna znajomość sezonowości w powiązaniu ze szczegółową analizą struktury gości jest niezbędna, aby właściwie kształtować politykę cenową oraz ważna dla wyceny akcji Emitenta. Badanie struktury gości można prowadzić w oparciu o funkcjonującą w hotelu segmentację dostosowaną do specyfiki usług i charakterystyki gości. Prowadzony przez naszą Spółkę system zarządzania pozwala w płynny sposób dostosować zmienność popytu, do innowacyjnych ofert zarówno w zakresie produktu jak również marży usług. Zarówno Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. jak i spółki Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. starają się niwelować wpływ sezonowości wprowadzając do sprzedaży promocyjne oferty skoncentrowane na usługach konferencyjno – hotelowych, SPA oraz innych usługach w większym stopniu niezależnych od pogody czy też czynników okolicznościowych.

5.4 Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych:

Rok 2010 to dla Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. okres działań mających na celu umocnienie dotychczasowych pozytywnych tendencji w kształtowaniu się wyniku finansowego zarówno na poziomie jednostkowym jak i całej Grupy Kapitałowej. Efekty powyższych zamierzeń traktowane są przez nas jako ciągłe i widoczne we wszystkich kwartałach tego roku.

5.4.1. Rachunek zysków i strat:

Widoczny wzrost przychodów ze sprzedaży w odniesieniu do badanego okresu roku poprzedniego, bo o 47% nastąpił na skutek między innymi włączenia do konsolidacji zakupionej w styczniu 2010 roku spółki Yona Sp. z o.o., i jej przychodów generowanych o stały długoletni kontrakt dzierżawy biurowca, a także na skutek włączenia do konsolidacji spółki Hotel Millenium Sp. z o.o. oraz centralizacji sprzedaży usług hotelowych.

Wynik EBITDA był dodatni i wyniósł na koniec badanego okresu 25.021 tys. zł. Również marża EBITDA jest na wyższym o 39 pp na poziomie wynoszącym na koniec III Q 2010 roku 63% podczas gdy w analogicznym okresie roku poprzedniego wynosiła 23,5%. Poprawa marży EBITDA jest wynikiem zmniejszenia dynamiki wzrostu kosztów w odniesieniu do wzrostu przychodów ze sprzedaży. Widoczny spadek udziału kosztów w generowanych przychodach ze sprzedaży oznacza konsekwentną ich optymalizację.

Wybrane dane w tys. zł	I-III Q 2010	I-III Q 2009	Zmiana %
Przychody GRUPA	39 791	27 523	45%
koszty działalności operacyjnej	26 428	24 759	7%
Amortyzacja	6 972	4 636	50%
Zysk (strata) sprzedaży	13 363	2 764	383%
Pozostałe przychody operacyjne	7 193	474	1418%
Pozostałe koszty operacyjne	2 507	1 397	79%
EBIT -Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 049	1 841	880%
Przychody finansowe	682	1 013	-33%
Koszty finansowe	11 579	20 195	-43%
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	7 152	(17 341)	n/d
Zysk (strata) brutto	7 152	(17 341)	n/d
Podatek dochodowy	742	(1 852)	n/d
Zysk (strata) netto	6 512	(15 489)	n/d
MARŻA EBIT(EBIT/PRZYCHODY)	45%	7%	39pp
EBITDA	25 021	6 477	286%
MARŻA EBITDA(EBITDA/PRZYCHODY)	62,9%	23,5%	39pp

Grupa Kapitałowa Emitenta na koniec badanego okresu roku 2010 roku odnotowała EBIT na poziomie 18.049 tys. zł, natomiast w okresie analogicznym roku ubiegłego 1.841 tys. zł. Na koniec trzeciego kwartału roku 2010 Grupa Kapitałowa Emitenta osiągnęła zysk netto w wysokości 6.512 tys. zł podczas gdy w analogicznym okresie roku ubiegłego poniosła stratę spowodowaną koniecznością reklasyfikacji pakietu akcji EFH Żurawie Wieżowe S.A. (obecnie GASTEL Żurawie Wieżowe S.A. - następca prawny) do wartości rynkowej, a także dużym ciężarem kosztów operacyjnych w szczególności kosztów zarządu, które tę stratę potęgowały (na dzień sporządzenia raportu Spółka nie posiada akcji GASTEL Żurawie Wieżowe S.A.). Aż o 42% spadły koszty zarządu z 6.078 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego do 3.469 tys. zł w okresie sprawozdawczym z dalszą tendencją spadkową.

Na wygenerowany zysk netto na poziomie Grupy Kapitałowej Emitenta złożyły się następujące czynniki:

1. Wynik na poziomie jednostkowego sprawozdania Emitenta,
2. Wyniki Spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta,
3. Koszty finansowe (dot. obsługi: kredyty, obligacje),
4. Wyceny pozostałych aktywów finansowych do wartości godziwej.

5.4.2. Bilans:*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. Wzrost aktywów w Grupie Kapitałowej o 31% wynika z zakupu przez EFH S.A. 100% udziałów w spółce YONA Sp. z o.o., jak również nieruchomości w Piasecznie.

W ramach aktywów trwałych istotny spadek zanotowały należności długoterminowe, na który składało się przede wszystkim rozwiązanie umowy leasingu położonego w Bochni Hotelu Millenium przy jednoczesnym zwiększeniu pozycji rzeczowych aktywów trwałych poprzez nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

AKTYWA	stan na 30.09.2010	stan na 30.09.2009	odchylenie
Aktywa trwałe	311 603	237 542	31%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>89%</i>	<i>95%</i>	<i>-5pp</i>
Wartości niematerialne i prawne	38 272	11 019	247%
Rzeczowe aktywa trwałe	250 534	187 478	34%
Należności długoterminowe	18 720	34 497	-46%
Inwestycje długoterminowe	1 775	3 661	-52%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 302	887	160%
Aktywa obrotowe	37 298	13 540	175%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>11%</i>	<i>5%</i>	<i>5pp</i>
Zapasy	854	434	97%
Należności krótkoterminowe	22 880	9 656	137%
Inwestycje krótkoterminowe	4 709	2 040	131%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 855	1 410	528%
A k t y w a r a z e m	348 901	251 082	39%

b. Pasywa:

Wzrost po pierwszym półroczu 2010 roku zobowiązań krótko i długoterminowych spowodowany jest włączeniem do konsolidacji Spółki Yona Sp. z o.o. oraz emisją obligacji serii M (w dniu 10 marca 2010 roku Zarząd Emitenta podjął Uchwałę o emisji długoterminowych obligacji serii M o łącznym nominalnej emisji 5.000.000 zł. z terminem wykupu przypadającym na 11 marca 2011 roku).

PASYWA	stan na 30.09.2010	stan na 30.06.2009	Zmiana %
Kapitał własny	130 125	69 682	87%
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>37%</i>	<i>28%</i>	<i>10pp</i>
Kapitał zakładowy	118 545	50 545	135%
Kapitał zapasowy	21 876	26 617	-18%
Pozostałe kapitały rezerwowe	612	1 871	-67%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-17 420	6 138	n/d
Zysk (strata) netto	6 512	-15 489	n/d
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania			
<i>udział w sumie bilansowej</i>	<i>218 776</i>	<i>181 400</i>	<i>21%</i>
Rezerwy na zobowiązania	63%	72%	-13pp
Zobowiązania długoterminowe	7 199	6 297	14%
Zobowiązania krótkoterminowe	139 507	121 256	15%
Rozliczenia międzyokresowe	70 206	53 449	31%
P a s y w a r a z e m	1 864	398	368%

5.5 Emisje, wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych:

a) Wykup obligacji serii A:

W dniu 4 września 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał zgodnie z przyjętym harmonogramem, częściowego wykupu 16.000 obligacji hipotecznych serii A w kwocie 10 zł za jedną obligację tj. 160.000,00 zł. Obligacje hipoteczne serii A notowane są na rynku regulowanym Catalist.

b) Wykup obligacji serii J:

W dniu 22 października 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał całkowitego wykupu obligacji serii J w kwocie 10.000.000,00 wraz z należnymi odsetkami. Obligacje serii J zostały wyemitowane na podstawie Uchwały nr 3 Uchwały Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z dnia 25 czerwca 2009 roku.

5.6 Wypłacane dywidendy z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe akcje:

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kwartalnym za III kwartał 2010 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie dokonała ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

5.7 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności:

Całość przychodów Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osiąga na rynku polskim. Struktura przychodów Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego 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 Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

Struktura przychodów całkowitych Grupy Kapitałowej Emitenta ze względu na posiadany portfel aktywów przedstawia się następująco:

GRUPA KAPITAŁOWA EFH S.A.	PRZYCHODY NARASTAJĄCO	
	III Q 2010	III Q 2009
działalność hotelarska	25 681	20 711
leasing/dzierżawa	999	2 100
pozostałe przychody	13 106	4 712
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW RAZEM	39 786	27 523
w tym od jednostek powiązanych	18	3 860

5.8 Istotne zdarzenia następujące po zakończeniu okresu śródrocznego:

W dniu 15 października 2010 roku Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższanie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii L i M. Po zarejestrowaniu podwyższenia wysokość kapitału zakładowego wynosi 146.600.000,00 zł i dzieli się na 146.600.000 akcji, co daje łączną liczbę 149.653.148 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, wynikającą ze wszystkich wyemitowanych akcji.

W dniu 18 października 2010 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjął uchwałę dokonującą zamiany 3.569.950 akcji imiennych Spółki serii A oznaczonych numerami od A-1.699.498 do numeru A-5.264.447 na akcje zwykłe na okaziciela serii A oznaczone numerami od A-1.699.498 do numeru A-5.264.447. Zmiana praw z akcji została dokonana na wniosek akcjonariusza Mirosława Wierzbowskiego z dnia 30 września 2010 roku.

Po zakończeniu III kwartału 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał redukcji zobowiązania krótkoterminowego na łączną kwotę około 40.000.000,00 zł.

5.9 Zmiany w strukturze zobowiązań warunkowych i pozabilansowych:

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego tj. od dnia 31 grudnia 2009 roku nie miały miejsca jakiegokolwiek zmiany zobowiązań warunkowych oraz aktywów warunkowych.

5.10 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta:

1) Publikacja prognoz skonsolidowanych wyników finansowych

W dniu 13 września 2010 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. przekazał do publicznej wiadomości prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w roku 2010.

W dniu 28 września 2010 roku Zarząd Spółki poinformował, iż polepszeniu ulegają prognozy skonsolidowanych wyników finansowych z przewidywanych na: skonsolidowany zysk

z działalności operacyjnej na koniec 2010 r. w wysokości około 21 mln PLN oraz skonsolidowany EBITDA na koniec 2010 r. w wysokości około 30 mln PLN.

2) Emisja warrantów subskrypcyjnych serii C i D zmiennych na akcje serii L i M:

W dniu 24 września 2010 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjął Uchwałę nr 1 w sprawie emisji 87.327.426 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii C oraz serii D, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w celu przyznania praw do objęcia akcji serii L i M. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej wybranym przez Spółkę inwestorom, zainteresowanym finansowaniem działalności Spółki.

3) Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 146.600.000,00 zł:

Równocześnie w dniu 24 września 2010 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjął Uchwałę nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 87.327.426,00 poprzez emisję 87.327.426 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

4) Objęcie akcji serii L i M:

Do dnia 4 października 2010 roku nastąpiło objęcie akcji serii L i M wyemitowanych na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 24 września 2010 roku. Akcje serii L i M w łącznej liczbie 87.327.426 zostały objęte i w całości opłacone przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii C i D.

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

W III kwartale 2010 roku, poza zdarzeniami opisanymi w niniejszym raporcie kwartalnym za III kwartał 2010 roku, nie wystąpiły nietypowe czynniki rzutujące na działalność i osiągnięte przez Emitenta wyniki.

5.12 Stanowisko Zarządu odnośnie prognoz wyników na dany rok:

Na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego, Zarząd Spółki zachowuje aktualność prognoz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podanych do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 65/2010 z dnia 28 września 2010 roku.

Możliwość realizacji prognozowanych wyników Spółka będzie monitorowała na bazie osiągniętych wyników kwartalnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ewentualne zmiany +/- 10% prognozowanych wyników finansowych będą przekazywane do publicznej wiadomości w trybie raportu bieżącego.

5.13 Sprawy sporne:

Na dzień 30 września 2010 roku nie toczyło się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe ani administracyjne dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta ani jego spółek zależnych, którego

wartość pojedynczo lub łącznie stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

5.14 Transakcje z podmiotami powiązanymi:

Transakcje zawarte w III kwartale 2010 roku przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta miały charakter typowy i rutynowy, zawierane były na warunkach rynkowych, a ich charakter oraz warunki wynikały z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej.

5.15 Udzielenie poręczeń kredytu lub pożyczki oraz gwarancji:

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie tj. od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 30 września 2010 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. ani żadna jednostka od niego zależna nie udzieliła poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu o wartości stanowiącej co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

5.16 Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej:

Wszelkie informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej oraz finansowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zostały opisane w niniejszym raporcie kwartalnym za III kwartał 2010 roku.

5.17 Czynniki wpływające na wyniki kolejnego sprawozdania śródrocznego

Zgodnie z prognozowanym na ten rok wzrostem polskiego PKB na poziomie 2,7% Emitent w kolejnych kwartałach oczekuje ożywienia w branży turystycznej i nieruchomości przekładającego się na kilkuprocentowe zwiększenie budżetów klientów grupowych hoteli oraz związane z tym wydatki. Jednakże w kontekście możliwych zakupów nieruchomości przez Emitenta w związku z utrzymującą niską podażą pieniądza nie należy spodziewać się wzrostu cen nieruchomości, a co najwyżej zahamowania spadków. To powinno pozwolić Emitentowi na dalsze poszukiwanie okazji inwestycyjnych i rozbudowę posiadanego portfolio.

Warszawa, dnia 9 listopada 2010 roku

Riad Bekkar
Prezes Zarządu

Izabela Gałązka
Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Kuflński
Wiceprezes Zarządu

Marcin Podobas
Wiceprezes Zarządu