



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku

Warszawa, 27 kwietnia 2012 roku

LIST PREZESA ZARZĄDU Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

**Szanowni Akcjonariusze, Szanowna Rada Nadzorcza,
Drodzy Inwestorzy i Pracownicy**



Niniejszym pragnę zaprezentować Państwu sprawozdanie finansowe Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oraz sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. za rok obrotowy 2011.

ZYSK NETTO EFH S.A. 5 550 tys. PLN

ZYSK NETTO GRUPA EFH S.A. 14 623 tys. PLN

Za nami kolejny rok ciężkiej pracy, rok umacniania pozycji Spółki na rynku i zmagania się z jego wahaniami w związku z sukcesywnym pogarszaniem się wskaźnika PMI, a co za tym idzie utrzymującej się tendencji spowolnienia gospodarczego.

Nie ukrywam, że powyższe było dla nas kolejnym wyzwaniem i koniecznością dostosowania oferty naszych hoteli do zmienności koniunktury w branży hotelowej. W roku 2011 ukierunkowaliśmy ofertę naszych hoteli w stronę umacniania sprzedaży naszych usług dla klienta indywidualnego wykorzystując jeden z elementów spajającym tj. jakość obsługi klienta.

W roku 2011 wszystkie hotele z Grupy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymały Certyfikat Złoty Standard w Obsłudze Klienta. Ten certyfikat branżowy jest dla nas niezmiernie ważnym wyróżnieniem z uwagi na uznanie klientów. To ich opinie uchodzą za najbardziej wiarygodne, a przez to są skuteczną dźwignią promocji i sprzedaży, którą zamierzamy kontynuować w kolejnych latach.

Z końcem roku 2011 rozpoczęliśmy negocjacje z touroperatorami mające zaowocować w roku 2012 zwiększeniem sprzedaży nie tylko na rynku krajowym, ale też zagranicznym.

Jesteśmy zdania, że w grupach zespolonego działania, czyli w związkach łączących obiekty z więzami takimi jak marka lub wspólny system marketingowo - sprzedażowy przełamiemy barierę trudności w pozyskiwaniu kolejnych, nowych klientów.

W roku 2011 nasze obiekty hotelowe zainicjowały współpracę w ramach Euro i zostały umieszczone w katalogu UEFA. Odległość od lotniska, bliskość centrów rozgrywanych meczów wykluczyła jednak nasze hotele przez wszystkie federacje.

Mistrzostwa EURO 2012 i obserwacje potrzeb rynku w tym okresie stały się dla nas inspiracją do stworzenia ekwiwalentnego produktu dla naszych klientów indywidualnych, którzy poszukują alternatyw spędzenia wolnego czasu w tym okresie w dobrym klimacie i w dobrej atmosferze.

W tym miejscu w imieniu Zarządu Spółki chciałbym podziękować Państwu za wiarę w wartość w walory Spółki oraz okazane zaufanie w 2011 roku.

Pragnę również podziękować Zarządom i Pracownikom Spółek za ogromne zaangażowanie, lojalność i wkład pracy oraz naszym parterom biznesowym i klientom a przede wszystkim Radzie Nadzorczej za pełną merytoryczną pomoc i strategiczne wsparcie w każdym momencie podejmowanych przez nas decyzji.

Z wyrazami szacunku,

Riad Bekkar
Prezes Zarządu

1. CHARAKTERYSTYKA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

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

1.2 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:

Tabela 1: Sektory działalności Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.:

EUROPEJSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.		
SEKTOR HOTELOWY	SEKTOR NAJMU POWIERZCHNI BIUROWYCH	SEKTOR INWESTYCYJNY
Król Kazimierz	DLKF	Sheraton Mazury Lakes Resort
Masuria	YONA	Apartamenty Tałty
Łeba		Hotel Malbork
Millenium		Grunt w Piasecznie
		Centrum Promocji Kadr

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku, w strukturze Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują cztery czynne operacyjnie hotele zlokalizowane w 4 miejscowościach wypoczynkowych w Polsce (Kazimierz Dolny, Worliny, Bochnia, Łeba). Łączna zdolność eksploatacyjna hoteli wynosi 355 pokoi. Wszystkie hotele z grupy oferują pełną obsługę gastronomiczną, pełną infrastrukturę konferencyjną, a także dostosowane do potrzeb wymagających klientów zaplecze SPA.

SEKTOR NAJMU POWIERZCHNI BIUROWYCH: W ramach sektora komercyjnego najmu powierzchni biurowych, według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku, w strukturze Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Oba obiekty - o powierzchni użytkowej odpowiednio 654,22 m² i 2841,10 m² - zlokalizowane są w Warszawie.

SEKTOR INWESTYCYJNY: W ramach sektora inwestycyjnego, według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku, w strukturze Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., osadzona jest realizacja przedsięwzięć takich jak Budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, Budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach, a także Budowa Hotelu Malbork.

1.3 ZARZĄD I RADA NADZORCZA:

Tabela 2: Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.:

ZARZĄD EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.	
NA DZIEŃ 27 KWIEŚNIA 2012 R.	NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 R.
Riad Bekkar – Prezes Zarządu	Riad Bekkar – Prezes Zarządu
Izabela Gałązka – Wiceprezes Zarządu	Izabela Gałązka – Wiceprezes Zarządu
	Tadeusz Kufliński – Wiceprezes Zarządu
	Marcin Podobas – Wiceprezes Zarządu

ZMIANY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH W 2011 ROKU:

W 2011 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie uległ zmianie, natomiast zmiana nastąpiła na dzień publikacji raportu, tj. na dzień 27 kwietnia 2012 roku - w dniu 16 stycznia 2012 roku Pan Marcin Podobas oraz Pan Tadeusz Kufliński złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 roku. Emitent informował o tym fakcie w raportach bieżących nr 4/2012 oraz nr 5/2012 z dnia 17 stycznia 2012 roku.

Tabela 3: Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.:

RADA NADZORCZA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.	
NA DZIEŃ 27 KWIEŚNIA 2012 R.	NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 R.
Grzegorz Leszczyński	Grzegorz Leszczyński
Aleksander Nauman	Aleksander Nauman
Jarosław Dubiński	Jarosław Dubiński
Adam Hosin	Jacek Waksmundzki
Sławomir Łukasiewicz	Adam Hosin
Magdalena Kachniewska	Sławomir Łukasiewicz
	Magdalena Kachniewska

ZMIANY OSÓB NADZORUJĄCYCH W 2011 ROKU:

- ✓ Rezygnacja Pani Beaty Stelmach z członkostwa w Radzie Nadzorczej: w dniu 30 kwietnia 2011 roku Pani Beata Stelmach złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Pani Beata Stelmach złożyła rezygnację w związku z decyzją Prezesa Rady Ministrów Rzeczypospolitej Polskiej, powołującej Panią Beatę Stelmach z dniem 1 maja 2011 roku na stanowisko podsekretarza stanu w Ministerstwie Spraw Zagranicznych.
- ✓ Rezygnacja Pan Mirosława Wierzbowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej: w dniu 27 czerwca 2011 roku Pan Mirosław Wierzbowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Pan Mirosław Wierzbowski złożył rezygnację z przyczyn osobistych.
- ✓ Rezygnacja Pani Elżbiety Karolak z członkostwa w Radzie Nadzorczej: w dniu 28 czerwca 2011 roku Pani Elżbieta Karolak złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Sekretarza i Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Pani Elżbieta Karolak złożyła rezygnację z powodów osobistych.
- ✓ Powołanie nowych Członków Rady Nadzorczej w dniu 29 czerwca 2011 roku: Zwyczajne Walne Zgromadzenie Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z dnia 29 czerwca 2011 roku powołało do składu Rady Nadzorczej: Pana Adama Hosin, Pana Jarosława Dubińskiego, Pana Sławomira Łukasiewicza, Pana Aleksandra Naumana oraz Panią Magdalenę Kachniewską.

Na dzień publikacji raportu uległ zmianie skład Rady Nadzorczej - w dniu 14 lutego 2012 roku Pan Jacek Waksmundzki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Emitent informował o tym fakcie w raporcie bieżącym nr 8/2012 z dnia 15 lutego 2012 roku.

1.4 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 rocznego za 2011 rok tj. na dzień 27 kwietnia 2012 roku, prezentowały się następująco:

Tabela 4: Stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące:

STAN POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE		
ZARZĄD	NA DZIEŃ 27 KWIEŚNIA 2012 R.	NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 R.
Riad Bekkar	nie posiada akcji	nie posiada akcji
Izabela Gałązka	534.340	534.340
Tadeusz Kuflński	-	50.409
Marcin Podobas	-	125.419

RADA NADZORCZA	NA DZIEŃ 27 KWIECIA 2012 R.	NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 R.
Grzegorz Leszczyński	nie posiada akcji	nie posiada akcji
Aleksander Nauman	nie posiada akcji	nie posiada akcji
Jarosław Dubiński	nie posiada akcji	nie posiada akcji
Jacek Waksmundzki	-	16.100.000
Adam Hosin	nie posiada akcji	nie posiada akcji
Sławomir Łukasiewicz	nie posiada akcji	nie posiada akcji
Magdalena Kachniewska	nie posiada akcji	nie posiada akcji

Wartość nominalna jednej akcji jest równa 1 zł.

Osoby zarządzające oraz nadzorujące nie posiadają akcji ani udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta.

ZMIANY W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE:

Od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia przekazania do publicznej wiadomości raportu rocznego za 2011 rok, tj. do dnia 27 kwietnia 2012 roku, w strukturze posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące miały miejsca następujące zmiany: w dniu 18 stycznia 2012 roku Emitent otrzymał od Pana Marcina Podobasa zawiadomienie w trybie art. 160 ustawy z dnia 29 lipca o obrocie instrumentami finansowymi. Zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem Pan Marcin Podobas dokonał w dniu 26 stycznia 2011 roku sprzedaży 16.112 sztuk akcji po średniej cenie 1,04 zł (Raport bieżący nr 6/2012 z dnia 18 stycznia 2012 roku).

1.5 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 27 kwietnia 2012 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 5: Struktura Akcjonariatu na dzień 27 kwietnia 2012 roku:

AKCJONARIUSZE EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A. na dzień 27 kwietnia 2012 roku				
AKCJONARIUSZ	ilość akcji	% akcji	ilość głosów	% głosów
Jacek Waksmundzki	23.100.000	15,75%	23.200.000	15,81%
Al Saad Alternative Capital Investments Limited	15.005.000	10,24%	15.005.000	10,23%

ZMIANY W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZĄCYCH PAKIETÓW AKCJI:

Od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia publikacji niniejszego raportu za 2011 rok, tj. do dnia 27 kwietnia 2012 roku, w strukturze własności znaczących pakietów akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały miejsce następujące zmiany:

✓ ZWIEKSZENIE STANU POSIADANIA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EFH S.A.:

W dniu 17 kwietnia 2012 roku EFH S.A. otrzymał od Pana Jacka Waksmundzkiego zawiadomienie, zgodnie z którym w wyniku transakcji nabycia akcji EFH S.A., udział procentowy

Pana Jacka Waksmundzkiego w kapitale zakładowym oraz na Walnym Zgromadzeniu spółki EFH S.A. osiągnął poziom ponad 15%. Przed dokonaniem ww. transakcji kupna Pan Jacek Waksmundzki posiadał łącznie 16.100.000 sztuk akcji EFH S.A., co stanowiło 10,98% w kapitale zakładowym Spółki i dawało łącznie 16.200.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki EFH S.A, co stanowiło o osiągnięciu progu 11,04% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Po przeprowadzeniu ww. transakcji kupna Pan Jacek Waksmundzki posiada łącznie 23.100.000 sztuk akcji EFH S.A., co stanowi 15,75% w kapitale zakładowym Spółki i daje łącznie 23.200.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki EFH S.A, tj. 15,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

✓ ZMNIEJSZENIE STANU POSIADANIA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EFH S.A.:

W dniu 19 kwietnia 2012 roku EFH S.A. otrzymał od Al Saad Alternative Capital Investment Limited, zgodnie z którym w wyniku transakcji sprzedaży akcji spółki EFH S.A. udział procentowy Al Saad Alternative Capital Investment Limited w kapitale zakładowym oraz na Walnym Zgromadzeniu spółki EFH S.A. uległ zmniejszeniu. Przed dokonaniem ww. transakcji sprzedaży Al Saad Alternative Capital Investment Limited posiadał łącznie 22.005.000 sztuk akcji EFH S.A., co stanowiło 15,01% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwało 22.005.000 głosów, co stanowiło 15,00% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki EFH S.A. Aktualnie po dokonaniu ww. transakcji sprzedaży Al Saad Alternative Capital Investment Limited posiada łącznie 15.005.000 sztuk akcji EFH S.A., co stanowi 10,24% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługuje 15.005.000 głosów, co stanowi 10,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki EFH S.A.

1.6 KAPITAŁ ZAKŁADOWY EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

Kapitał zakładowy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. wynosi 146.600.000,00 zł i dzieli się na 146.600.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- a) 16.381.000 akcji serii A oznaczonych numerami od A-0.000.001 do A-16.381.000 po 1 zł każda,
- b) 3.680.000 akcji serii B oznaczonych numerami od B-0.000.001 do B-3.680.000 po 1 zł każda,
- c) 1.500.000 akcji serii C oznaczonych numerami od C-0.000.001 do C-1.500.000 po 1 zł każda,
- d) 3.666.574 akcji serii E oznaczonych od E-0.000.001 do E-3.666.574 po 1 zł każda,
- e) 45.000 akcji serii F oznaczonych od F-0.000.001 do F-45.000 po 1 zł każda,
- f) 34.000.000 akcji serii J oznaczonych od J-0.000.001 do J-34.000.000 po 1 zł każda,
- g) 30.000 akcji serii L oznaczonych od L-0.000.001 do L-30.000 po 1 zł każda,
- h) 87.297.426 akcji serii M oznaczonych od M-0.000.001 do M-87.297.426 po 1 zł każda.

Akcje serii A o numerach od A-8.648.501 do A-8.748.500 są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do głosu, na każdą z tych akcji przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu. Pozostałe akcje serii A oraz wszystkie akcje serii B, C, E, F, J, L i M są akcjami zwykłymi na okaziciela.

1.7 ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE EUROPEJSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.:

Przeciętne zatrudnienie w spółce Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. na koniec 2011 roku wyniosło 11 osób i było porównywalne do analogicznego okresu roku poprzedniego.

2. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA:

Tabela 6: Schemat graficzny Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.:

GRUPA KAPITAŁOWA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku			
Nazwa spółki	kapitał zakładowy	% udziału EFH w kapitale	% udziału EFH na WZ
EFH – 1 Sp. z o.o.	100.000 zł	100%	100%
EFH – 8 Sp. z o.o.	60.000 zł	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o.	50.000 zł	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	1.300.000 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 Malbork Sp. z o.o.	9.645.000 zł	100%	100%
Mazury Lakes Resort 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%
NATIONAL TRUST S.A.	1.046.500 zł	100%	100%
ABACO Sp. z o.o.	5.000 zł	100%	100%
ELEUTHERA Sp. z o.o.	5.000 zł	100%	100%
ANDROS Sp. z o.o.	4.045.750 zł	100%	100%

2.1 OPIS SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA:

1. EFH-1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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.

2. EFH-8 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

3. HOTEL KRÓL KAZIMIERZ CATERING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Spółka pod pierwotną nazwą EFH-4 Sp. z o.o., nabyta przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w styczniu 2011 roku. Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych.

4. HOTEL KRÓL KAZIMIERZ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

5. MASURIA HOTEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

6. ŁĘBA HOTEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Łeba Hotel Sp. z o.o. została zawiązana w listopadzie 2006 roku. Podstawowym obiektem działalności jest Hotel Łeba (www.hotelleba.pl) 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.

7. HOTEL MILLENIUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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 (www.hotelmilenium.com.pl). Hotel mieści się w budynku hotelowo – szkoleniowym, rozbudowanym i zmodernizowanym w latach 1999-2000, charakteryzującym się wysoką klasą wykończenia, oferującym 102 komfortowe pokoje oraz 9 sal konferencyjnych, basen, fitness, siłownię, nowoczesne Wellness & SPA o bardzo wysokim standardzie, powstałe w wyniku rozbudowy Hotelu. Jest to bardzo popularna lokalizacja organizacji szkoleń dla firm z Krakowa i okolic.

8. HOTEL MALBORK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Spółka pod pierwotną nazwą EFH-9 Sp. z o.o. została zawiązana w sierpniu 2006 roku. Spółka realizuje przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie Budowa Hotelu Malbork.

9. MAZURY LAKES RESORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

10. TALTY SPÓŁKA AKCYJNA

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.

11. DLKF SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

12. YONA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

13. NATIONAL TRUST SPÓŁKA AKCYJNA

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

14. ABACO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Spółka celowa nabyta przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w marcu 2011 roku. Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych.

15. ELEUTHERA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Spółka celowa zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych. Spółka została sprzedana przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w marcu 2012 roku.

16. ANDROS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Spółka celowa z Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. realizująca założone przedsięwzięcia inwestycyjne.

Wszystkie powyżej wymienione spółki z Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., poza spółką ELEUTHERA Sp. z o.o. podlegają konsolidacji metodą pełną.

2.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2011 ROKU:

NABYCIE UDZIAŁÓW SPÓŁKI EFH-4 Sp. z o.o.:

W dniu 17 stycznia 2011 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki EFH-4 Sp. z o.o. Przedmiotem zawartej umowy jest nabycie 1.000 równych i niepodzielnych udziałów. Nabyte udziały stanowią 100% kapitału zakładowego spółki EFH-4 Sp. z o.o.

NABYCIE AKCJI SPÓŁKI NATIONAL TRUST S.A.:

W dniu 28 stycznia 2011 roku Emitent nabył 100% akcji spółki National Trust S.A. Na mocy zawartej umowy EFH S.A. nabył 650.000 akcji, o wartości nominalnej 1,61 zł każda, o łącznej wartości 1.046.500 zł. Nabyte akcje stanowią 100% kapitału zakładowego spółki National Trust S.A.

NABYCIE UDZIAŁÓW SPÓŁKI ABACO Sp. z o.o.:

W dniu 23 marca 2011 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów spółki Abaco Sp. z o.o. Przedmiotem zawartej umowy jest nabycie 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. Nabyte udziały stanowią 100% kapitału zakładowego spółki Abaco Sp. z o.o.

ZMIANA NAZWY SPÓŁKI EFH-4. z o.o. NA HOTEL KRÓL KAZIMIERZ CATERING Sp. z o.o.

W dniu 28 października 2011 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany nazwy spółki zależnej Emitenta z EFH-4 Sp. z o.o. na Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o. Powyższa zmiana została dokonana w związku z dostosowaniem nazewnictwa spółki do prowadzonej działalności.

NABYCIE I ZBYCIE UDZIAŁÓW SPÓŁKI ELEUTHERA Sp. z o.o.:

W marcu 2012 roku spółka Eleuthera została sprzedana przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

2.3 SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

Nabycie udziałów i akcji powyższych spółek jest zgodne ze strategią Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. polegającą na wyodrębnianiu spółek celowych realizujących poszczególne przedsięwzięcia inwestycyjne oraz ma na celu utrzymanie transparentności założonych przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. przedsięwzięć inwestycyjnych.

3. INFORMACJE DODATKOWE:

3.1 ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA:

Zasady zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta dostosowane są do potrzeb i celów rozwojowych Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Spółka ze względu na holdingowy charakter posiada udziały w wyspecjalizowanych spółkach celowych, którymi zarządza. Tekst jednolity Statutu Spółki, a także Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia podane są do publicznej wiadomości na stronie internetowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.: www.efh.com.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”. W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, nie dokonywano zmian w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

3.2 WYNAGRODZENIA, NAGRODY I KORZYŚCI CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA:

Informacje o wartości wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących zostały zaprezentowane w punkcie 2 Dodatkowych Not Objasniających do Sprawozdania Finansowego Emitenta.

3.3 WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE:

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku ani w latach poprzednich nie zostały zawarte umowy pomiędzy Europejskim Funduszem Hipotecznym S.A. a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołania lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.

3.4 UMOWY W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ ZAJŚĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY:

Zarówno w 2011 roku jak i po dniu 31 grudnia 2011 roku, Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie posiadał informacji o umowach, w wyniku których mogłyby nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

3.5 INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH:

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

3.6 INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH:

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w 2011 roku nabył 100.000 sztuk akcji własnych w kwocie 43.264,84 zł. (raport bieżący nr 67/2011 z dnia 29 grudnia 2011 roku). Na podstawie uchwały nr 10 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia EFH S.A. powziętej 22 września 2011 roku w sprawie upoważnienia Spółki do nabycia akcji własnych w celu ich dalszej odsprzedaży, Emitent dokonał na sesji giełdowej 28 grudnia 2011 r. transakcji nabycia 100.000 akcji własnych (Akcje), po średniej cenie nabycia 0,43 zł.

Wartość nominalna jednej Akcji wynosi 1,00 zł. Wartość nominalna Akcji nabytych 28 grudnia 2011 r. wynosi 100.000 zł. Akcje nabyte 28 grudnia 2011 r. stanowią 0,068% udziału w kapitale zakładowym Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz odpowiadają 100.000 (sto tysięcy) głosom na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

3.7 ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO:

Niniejszy raport roczny sporządzony został zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2010 roku wraz z późniejszymi zmianami tj. z dnia 3 kwietnia 2012 r. 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 2011 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do stosowanych w opublikowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2011 roku. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Europejski Fundusz Hipoteczny 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:

Tabela 7: Kurs EURO – PLN wg NBP:

OKRES/KURS	KURS ŚREDNI	KURS NA KONIEC OKRESU
01.01.2010 - 31.12.2010	4,0044	3,9603
01.01.2011 - 31.12.2011	4,1401	4,4168

3.8 OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH:**3.8.1 AKTYWA - WYBRANE DANE JEDNOSTKOWEGO BILANSU EMITENTA:**

Tabela 8: Aktywa jednostkowego bilansu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. – dane w tys. PLN:

AKTYWA (wybrane dane w tys. zł)	stan na dzień 31.12.2011	stan na dzień 31.12.2010	ODCHYLENIE
Aktywa trwałe	250 130	226 774	10%
Wartości niematerialne i prawne	6 652	9 008	-26%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 373	10 054	-86%
Należności długoterminowe	7 600	7 600	0%
Inwestycje długoterminowe	233 057	199 485	17%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 448	627	131%
Aktywa obrotowe	13 865	66 506	-79%
Zapasy	0	0	0%
Należności krótkoterminowe	10 054	17 802	-44%
Inwestycje krótkoterminowe	3 662	48 609	-92%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	149	95	57%
AKTYWA RAZEM	263 995	293 280	-10%

Suma bilansowa nieznacznie się obniżyła o (10)% w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku. W analizowanym okresie istotne zmniejszenia dotyczyły przede wszystkim rzeczowych aktywów trwałych oraz inwestycji krótkoterminowych. Zmniejszenie środków trwałych związane jest głównie ze sprzedażą nieruchomości położonej w Piasecznie do spółki celowej. Zmniejszenie inwestycji krótkoterminowych dotyczy przede wszystkim wykupu obligacji, które zostały alokowane przez Emitenta w korzystne krótkoterminowe papiery dłużne o atrakcyjnym kuponie odsetkowym, co ma bezpośrednie odzwierciedlenie w rachunku zysków i strat w pozycji przychody finansowe.

3.8.2 PASYWA - WYBRANE DANE JEDNOSTKOWEGO BILANSU EMITENTA:

Tabela 9: Pasywa jednostkowego bilansu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. – dane w tys. PLN:

PASYWA (wybrane dane w tys. zł)	stan na dzień 31.12.2011	stan na dzień 31.12.2010	ODCHYLENIE
Kapitał (fundusz) własny	219 837	214 831	2%
Kapitał (fundusz) podstawowy	146 600	146 600	0%
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna).	0	0	0%
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-43	0	0%
Kapitał (fundusz) zapasowy	65 236	74 159	-12%
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0	0%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	9 034	612	1376%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-6 540	-15 487	-58%
Zysk (strata) netto	5 550	8 947	-38%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	44 158	78 449	-44%
Rezerwy na zobowiązania	1 789	2 091	-14%
Zobowiązania długoterminowe	27 590	44 941	-39%
Zobowiązania krótkoterminowe	14 772	31 411	-53%
Rozliczenia międzyokresowe	7	6	17%
PASYWA RAZEM	263 995	293 280	-10%

W dniu 22 września 2011 roku zgodnie z uchwałą nr 9/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, sporządzoną w formie aktu notarialnego rep. A nr 11533/2011, podjęto decyzję o utworzeniu kapitału rezerwowego na pokrycie ceny akcji własnych nabywanych przez Spółkę. Na mocy niniejszej uchwały część kapitału zapasowego w kwocie 8.946.593,74 zł została przeniesiona do kapitału rezerwowego. Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2011 roku składały się ponadto:

- akcje własne	(43.264,84) zł
- kapitał zapasowy	65.236.353,41 zł
- pozostałe kapitały rezerwowe	9.034.398,90 zł
- strata z lat ubiegłych	(6.540.847,92) zł
- zysk netto roku bieżącego	5.550.113,84 zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2011 roku wynosił 219.836.752,39 zł. W okresie sprawozdawczym nastąpiła również redukcja ekspozycji zadłużenia krótko i długoterminowego o uśrednioną wartość 46%. Powyższe jest potwierdzeniem realizacji przyjętej przez Spółkę i jej grupę polityki finansowej, której jednym z głównych założeń jest redukcja ekspozycji długu terminowego. Zobowiązania długoterminowe to przede wszystkim kredyty finansujące spółki celowe z grupy kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

Na koniec roku 2011 roku Emitent posiadał następujące:

1. Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju:

Tabela 11: Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. – dane w tys. PLN:

DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG RODZAJU (bez jednostek powiązanych)	WARTOŚĆ NOMINALNA DO WYKUPU na dzień 31 grudnia 2011 r.	TERMIN WYKUPU
Obligacje 10-letnie serii A	10 880	kwartalnie po 160 tys. zł do 2013 roku
Obligacje 3 letnie zamienne na akcje serii G	10 000	8 000 tys. zł zostało wykupione 29.02.2012 2 000 tys. zł pozostało do spłaty 14.07.2012
Obligacje serii H	2 000	22 kwietnia 2013

2. Kredyty Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.:

Tabela 12: Kredyty Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. – dane w tys. PLN:

KREDYTY	WARTOŚĆ POZOSTAŁA DO SPŁATY na dzień 31 grudnia 2011 r.	DATA SPŁATY
BZ WBK SPÓŁKA AKCYJNA	18 109	31.12.2022

3.8.3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT EMITENTA - WYBRANE DANE FINANSOWE:

Tabela 13: Rachunek zysków i strat Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. – dane w tys. PLN:

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wybrane dane prezentowane w tys. zł)	01.01.2011 31.12.2011	01.01.2010 31.12.2010	ODCHYLENIE
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	7 208	14 623	-51%
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	3 203	2 366	35%
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	4 005	12 257	-67%
D. Koszty ogólnego zarządu	441	1 862	-76%
E. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D)	3 564	10 395	-66%
F. Pozostałe przychody operacyjne	953	2 960	-68%
G. Pozostałe koszty operacyjne	442	1 297	-66%
H. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+F-G)	4 075	12 058	-66%
I. Przychody finansowe	5 589	4 011	39%
J. Koszty finansowe	4 193	6 765	-38%
K. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (H+I-J)	5 471	9 304	-41%
N. Zysk (strata) brutto (K+L-M)	5 471	9 304	-41%
O. Podatek dochodowy	-79	357	-122%
Q. Zysk (strata) netto	5 550	8 947	-38%

W warunkach rynkowych w 2011 roku, w szczególności w nadal niepewnej sytuacji na rynkach finansowych, koncentrowaliśmy się na wzmocnieniu podstaw naszej firmy dbając o dobrą pozycję w sektorze klienta indywidualnego, co miało odzwierciedlenie w centralizacji sprzedaży na poziomie sprawozdania jednostkowego w obniżeniu przychodów ze sprzedaży.

Redukcja zadłużenia miała wymierny wpływ na spadek kosztów finansowych o 38 procent. Dodatkowo redukcja kosztów zarządu o 76 % spowodowała, że ogół tych zdarzeń miał wpływ na wypracowanie zysku netto na poziomie 5,5 mln zł, tj. o 38 % mniejszego niż w ubiegłym okresie sprawozdawczym.

3.9 PODSTAWOWE WSKAŹNIKI SPRAWOZDANIA EMITENTA:

	2011	2010
1. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I		
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,9	2,1
2. SZYBKOŚĆ SPŁATY NALEŻNOŚCI W DNIACH		
<u>średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365</u> przychody ze sprzedaży	453	318
3. RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY BRUTTO		
<u>wynik na sprzedaży produktów, usług i towarów</u> przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów	49,4%	71,1%
4. RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY NETTO		
<u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów	77,0%	61,2%
5. RENTOWNOŚĆ MAJĄTKU		
<u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	2,1%	3,1%

6. RENTOWNOŚĆ KAPITAŁU WŁASNEGO

<u>wynik finansowy netto</u>	2,5%	4,2%
kapitał własny		

7. SZYBKOŚĆ SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ W DNIACH

<u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u>	357	731
koszty sprzedanych produktów		

8. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	16,7%	26,7%
suma pasywów		

9. WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ W ZŁ

<u>kapitał własny</u>	1,5	1,5
liczba akcji		

3.10 CHARAKTERYSTYKA POLITYKI I PERSPEKTYW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA:

Cele strategiczne Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. koncentrują się na realizacji projektów rozwojowych, oraz prowadzeniu inwestycji w określone grupy aktywów komercyjnych generujących dodatni cash flow. Wyznaczając w ten sposób optymalną strukturę aktywów, Emitent zamierza, zależnie od typu aktywa oraz charakteru SPV posiadającego dane aktywo, zwiększać przychody w grupie i budować wartość firmy. Due diligence jest nieodłącznym procesem przy każdej transakcji Emitenta, dając wyniki niezależnej ekspertyzy i analizy ryzyk oraz możliwości struktury transakcji. Powyższe daje dla Emitenta poczucie eliminacji ryzyka związanego z potransakcyjnymi wydarzeniami jak również zapewnia solidną bazę do potransakcyjnego procesu (np. konsolidacji danych).

3.11 INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH:

Całość przychodów Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osiąga na rynku polskim. Zatem Spółka nie prowadzi sprawozdawczości w podziale na segmenty geograficzne, a jedynie na segmenty działalności. 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 Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Struktura przychodów całkowitych Emitenta ze względu na posiadany portfel aktywów przedstawia się następująco:

Tabela 14: Przychody netto ze sprzedaży produktów Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. – dane w tys. PLN:

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	2011	2010
Działalność hotelarska	34 149,00	44 488,00
Leasing, dzierżawa, najem	3 908,00	4 624,00
Pozostałe przychody	262,00	387,00
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, RAZEM	38 319,00	49 499,00

3.12 INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNA CZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI:

W 2011 roku nie zostały zawarte inne umowy znaczące dla działalności Emitenta, w tym umowy pomiędzy akcjonariuszami, umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

3.13 INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI 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 2011 roku przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. miały charakter typowy i rutynowy, zawierane były na warunkach rynkowych, a ich charakter oraz warunki wynikały z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej.

3.14 INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK:

Informacja o zaciągniętych kredytach znajduje się w Nocie 17 c Dodatkowych Not i Objasnień do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

3.15 INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA:

Informacja o udzielonych pożyczkach znajduje się w 17 c Dodatkowych Not i Objasnień do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

3.16 ZESTAWIENIE CZYNNYCH OBLIGACJI WYEMITOWANYCH PRZEZ EUROPEJSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.

Tabela 15: Zestawienie czynnych obligacji wyemitowanych przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. – dane w tys. PLN:

ZESTAWIENIE OBLIGACJI WYEMITOWANYCH PRZEZ EFH S.A. dla jednostek niepowiązanych				
L.P.	SERIA OBLIGACJI	RODZAJ OBLIGACJI	WARTOŚĆ NOMINALNA	TERMIN WYKUPU
dane w tys. zł				
1.	A	zwykłe	16 000 zł	14.12.2013
2.	G	zamienne na akcje serii I	10 000 zł	14.07.2012
3.	H	zwykłe	2 000 zł	22.04.2013

3.17 OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM:

Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym znajduje się w Nocie 17d informacji dodatkowej do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

3.18 OCENA WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIEM TYM ZAGROŻENIOM:

Zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest w oparciu o bieżący system informacyjny o stanie zobowiązań i posiadanych środkach. System ten pozwala na pełne zsynchronizowanie wielkości środków z terminami płatności i unikanie opóźnień. Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości tworzone są rezerwy.

Wedle stanu wiedzy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie występują zagrożenia związane z brakiem zdolności wywiązywania się ze zobowiązań finansowych, Emitent zakończył rok zyskiem netto na poziomie 5,5 mln zł.

3.19 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ:

Emitent nie publikował prognoz na 2011 rok na poziomie sprawozdania jednostkowego.

3.20 OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU OBROTOWYM, ZA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAMIESZCZONE W RAPORCIE ROCZNYM, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIEGO WYPRACOWANEJ:

Emitent z uwagi na prowadzoną działalność bieżącą jest narażony na różne ryzyka gospodarcze oraz finansowe, w szczególności na:

3.20.1 CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE

A. RYZYKO ZMIAN MAKROEKONOMICZNYCH CZYNNIKÓW GOSPODARKI:

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski w tym takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, polityka monetarna i podatkowa państwa, charakterystyka demograficzna populacji oraz poziom bezrobocia mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na usługi oferowane przez Grupę Emitenta i mogą mieć wpływ na jego sytuację finansową.

Jak wynika z sondaży prowadzonych przez „e-Hotelarstwo” op cit. „Poprawa jakości obsługi gościa, zarządzanie przychodami (revenue management) i szukanie nowych partnerów, to priorytetowe działania hotelarzy w roku 2012. Najbardziej negatywny wpływ na kondycję branży w tym roku mogą mieć: potencjalny rozpad strefy Euro i wisząca nad Europą groźba recesji gospodarczej, wynika z sondażu przeprowadzonego przez branżowy portal hotel-industry.co.uk, wśród brytyjskich hotelarzy.

Mimo niezbyt sprzyjającego klimatu gospodarczego, aż 65 proc. ankietowanych postrzega rok 2012 pozytywnie z punktu widzenia prowadzenia biznesu. Hotelarze za największe zagrożenie (60 proc.

ankietowanych) uznali groźbę rozpadu strefy Euro, która wraz ze związaną z nią recesją (43 proc. respondentów) mogą mieć bardzo negatywny wpływ na działalność branży hotelowej w Wielkiej Brytanii i całej Europie. Wśród innych czynników ekonomicznych hotelarze wskazali spadek zaufania konsumentów (23 proc.) oraz wysokie stawki podatku VAT (29 proc.) nałożonego na brytyjską branżę turystyczną.

Hotelarze wierzą, że Letnie Igrzyska Olimpijskie 2012, których gospodarzem jest Londyn, mimo kryzysu pozwolą zachować dobrą koniunkturę. Uważa tak 43 proc. ankietowanych. O wiele mniej, bo tylko 6 proc. jest zdania, że olimpiada jest zagrożeniem dla brytyjskiej branży noclegowej. Według szacunków igrzyska olimpijskie w Londynie mają przynieść Wielkiej Brytanii dodatkowe 2,1 mld funtów brytyjskich (GBP) przychodów i 350 tys. zagranicznych turystów dziennie. Dzięki ich wydatkom branża hotelarska powinna odnotować dodatkowe przychody w wysokości 123 mln GBP, zaś gastronomia 80 mln GBP.

W rozwoju prowadzonej działalności największe znaczenie (41 proc. badanych) ma mieć skoncentrowanie się na obsłudze gości. Nic w tym dziwnego, bo na nasyconym hotelami i pokojami, a więc wysoko konkurencyjnym brytyjskim rynku noclegowym, jest to najlepszy sposób na wyróżnienie swej oferty. Podniesienie jakości usług jest idealnym sposobem na umocnienie marki w okresie niestabilności gospodarczej. Ponadto, w dobie opinii tworzonych przez gości w Internecie, wysoka jakość usług jest stałym elementem hotelowego marketingu i zarządzania reputacją.

34 proc. ankietowanych stwierdziło, że należy skoncentrować się na zarządzaniu przychodami, które pomaga zwiększyć obroty obiektów noclegowych. Spośród pozostałych działań 34 proc. badanych zamierza szukać nowych sojuszników i partnerów, 31 proc. myśli o intensyfikacji działań marketingowych i PR, zaś 28 proc. chce poprawić poziom wyszkolenia personelu."

B. RYZYKO RYCHU TURYSTYCZNEGO:

Najnowsze dane ekonomiczne wskazują na spowolnienie aktywności gospodarczej w okresie wiosenno-letnim 2011 roku. Wzrostu PKB w USA spadł z ponad 3 proc. w czwartym kwartale 2010 roku do ok. 1,5 proc. w drugim kwartale 2011 roku. Na podobnym poziomie utrzymuje się wzrost w strefie euro, zaś w Wielkiej Brytanii spadł on do 0,5 proc. w II kwartale br. Niemniej jednak, aktualne wyniki wzrostu przewozów przez linie lotnicze i wzrost frekwencji w hotelach, wskazują, że ludzie nadal podróżują.

Mimo pozytywnych wyników w I półroczu 2011 r., obawy o stan gospodarki, szczególnie w Europie i USA, powodują że poziom zaufania do światowego rynku podróży jest niski. Ponieważ globalne ożywienie gospodarcze traci impet, wyniki branży w II połowie roku będą słabsze, niż podczas pierwszych sześciu miesięcy. Mimo to, długoterminowe perspektywy wzrostu rynku pozostają w mocy. Według WTTC dziesięcioletni wzrost sektora turystycznego w latach 2011-2021 utrzyma się na stałym poziomie około 4 proc. rocznie

Tabela 16: Travel & Tourism direct real GDP October 2011 versus January 2011:

TRAVEL & TOURISM DIRECT REAL GDP OCTOBER 2011 VERSUS JANUARY 2011 (% annual change)							
	2010	2011 forecast			2012 forecast		
	Oct 11	Oct 11	Jan 11	pp chg	Oct 11	Jan 11	pp chg
WORLD	2.7	3.2	4.5	-1.3	3.3	5.1	-1.8
Western Europe	-1.8	4.6	4.6	0.0	3.1	4.9	-1.8
Eastern Europe	-1.4	3.3	4.3	-0.9	3.5	5.8	-2.3
USA	6.4	4.4	5.9	-1.5	1.1	4.8	-3.7
Latin America	0.6	5.2	5.2	0.1	6.1	6.0	0.0
Middle East	3.9	-0.5	4.7	-5.1	7.2	5.0	2.2
North Africa	3.2	-1.4	4.4	-2.5	5.5	4.7	0.8
Sub-Saharan Africa	0.8	4.0	1.1	-0.4	5.5	5.9	-0.4
Japan	1.8	0.0	1.4	-1.4	3.8	4.5	-0.7
Cina	4.5	12.3	12.6	-0.4	8.7	9.6	-0.9
India	6.5	5.1	8.7	-3.6	6.0	8.7	-2.7
Souyh East Asia	2.4	6.4	5.1	1.3	7.5	8.0	-0.5
Ocenia	3.0	-1.1	1.2	-2.3	1.6	3.5	-1.9

Source: Oxford Economics

*based on growth in US\$ konstant price terms



C. RYZYKO NIESTABILNOŚCI RYNKU INWESTYCYJNEGO:

Akwizycje i inwestycje, które mogą mieć miejsce w przyszłości niosą ryzyko powstania strat operacyjnych, wymagają znacznych zasobów finansowych. Zakładana oczekiwana stopa zwrotu inwestycji w przyszłości różni się zwykle od stopy oczekiwanej. Ze względu na występowanie czynników makroekonomicznych, niezależnych od Spółki wyeliminowanie tego ryzyka nie jest w pełni możliwe.

D. RYZYKO KURSU WALUTOWEGO:

Znaczący dla strumienia przychodów usług hotelowych jest kurs euro/złoty. Osłabienie złotego sprawia, że poprawia się atrakcyjność bazy hotelowej w Polsce dla turysty zagranicznego. Niemniej jednak wahania kursów walutowych względem złotego mogą mieć także negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, osiągane wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

E. RYZYKO ZWIĄZANE Z SEZONOWOŚCIĄ:

Działalność 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. 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 oraz wykorzystując nowoczesne metody dystrybucji i pozyskiwania klientów.

F. RYZYKO OPERACYJNE:

W segmencie usług hotelowych Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, konkurencja czy też rotacja wykwalifikowanego personelu. Również Emitent narażony jest na zmiany stóp procentowanych, które mogą skutkować zwiększeniem się kosztów finansowych, a co za tym idzie obniżeniem wyniku finansowego.

G. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W SYSTEMIE PODATKOWYM

Jednym z istotniejszych czynników, mającym wpływ na działalność Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., są zmiany systemu podatkowego oraz zmiany przepisów podatkowych. Ponadto wiele z obecnie obowiązujących przepisów podatkowych nie zostało sformułowanych w sposób dostatecznie precyzyjny i brak jest ich jednoznacznej wykładni, co może powodować sytuacje odmiennej ich interpretacji przez Emitenta oraz przez organy skarbowe. W związku z rozbieżnymi interpretacjami przepisów podatkowych w przypadku podmiotu z obszaru Polski, zachodzi większe ryzyko niż w przypadku podmiotów działających w bardziej stabilnych systemach podatkowych. Istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych oraz przyjęcia przez organy podatkowe interpretacji przepisów podatkowych odmiennej od będącej podstawą wyliczenia zobowiązania podatkowego. Może to więc negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju

H. RYZYKO TRUDNOŚCI W PROWADZENIU NOWYCH INWESTYCJI:

Trudności rynku finansowania zewnętrznego w roku 2011, pozyskania współinwestorów w przypadku dużych inwestycji mogą hamować ich realizację, co przedkłada się na wyniki finansowe a tym samym na brak możliwości wykorzystania perspektywy rozwoju. Emitent celem zniwelowania tego ryzyka prowadzi aktywną działalność pozyskania nowych form finansowania i pozyskiwania inwestorów.

I. RYZYKO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM

Emitent prowadzi działalność głównie w Polsce i jest w związku z tym narażona na ryzyko zmian w otoczeniu prawnym i regulacyjnym w tym kraju. Otoczenie prawne oraz regulacyjne podlegało nadal częstym zmianom, a przepisy prawa nie są stosowane w sposób jednolity przez sądy oraz organy administracji publicznej. Niektóre przepisy prawne budzą wątpliwości interpretacyjne. Zakres oddziaływania tych czynników uległ w ostatnich latach znacznemu poszerzeniu ze względu na przystąpienie nowych państw członkowskich do UE w maju 2004 roku, w wyniku czego Polska miała obowiązek przyjąć i wdrożyć wszystkie akty prawne UE. Przepisy prawne dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej przez Grupę, które w ostatnich latach ulegały częstym zmianom, to przede wszystkim: prawo podatkowe, prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, prawo handlowe. Nie można wykluczyć, iż ewentualne zmiany w przepisach prawa lub ich interpretacji a mających wpływ na zakres działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową Emitenta i mogą powodować wystąpienie negatywnych skutków dla jej działalności.

3.20.2 CZYNNIKI WEWNĘTRZNE**A. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI I PERSPEKTYW ROZWOJU EMITENTA Z ELEMENTAMI STRATEGII RYNKOWEJ:**

Cele strategiczne Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. koncentrują się na realizacji projektów rozwojowych, będących w fazie budowy, niemniej jednak ich dalsza realizacja podyktowana jest każdorazowo analizą rentowności i kalkulacji opłacalności projektów.

B. POLITYKA SPÓŁKI W ZAKRESIE RELACJI INWESTORSKICH - AKCJONARIAT:

Akcjonariuszami Spółki są polscy inwestorzy instytucjonalni oraz polscy inwestorzy indywidualni, dlatego Spółka prowadzi aktywne działania informacyjne w Polsce. W Biurze Zarządu organizowane są spotkania indywidualne. Zarząd Spółki udziela komentarzy i odpowiada na pytania inwestorów podczas telekonferencji organizowanych po publikacji wyników kwartalnych. Wszystkie dane finansowe i informacje publikowane przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dostępne są na stronach internetowych Emitenta po adresie: www.efh.com.pl. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. odznacza się dużą identyfikacją marki na rynku, a wizerunek Spółki w oczach inwestorów i klientów zyskuje i umacnia się obraz Spółki solidnej i godnej zaufania.

C. POLITYKA SPÓŁKI W ZAKRESIE RELACJI INWESTORSKICH – KURS AKCJI EMITENTA:

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 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku kurs akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. znajdował się w przedziale od 1,14 zł do 0,51 zł, natomiast wolumen kształtował się pomiędzy 34 mln do 10 mln szt.

Tabela 17: Kurs akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w 2011 roku:

DATA	OTWARCIE	NAJWYŻSZY	NAJNIŻSZY	ZAMKNIĘCIE	WOLUMEN
30 Gru 2011	0.51	0.51	0.41	0.43	17,802,778
30 Lis 2011	0.52	0.59	0.47	0.51	27,785,297
31 Paź 2011	0.46	0.60	0.44	0.54	34,145,956
30 Wrz 2011	0.56	0.58	0.45	0.47	27,748,842
31 Sie 2011	0.69	0.70	0.40	0.56	51,485,256
29 Lip 2011	0.89	0.90	0.62	0.69	37,217,945
30 Cze 2011	0.93	0.99	0.83	0.84	25,950,597
31 Maj 2011	0.99	1.00	0.85	0.90	10,749,356
29 Kwi 2011	0.99	1.02	0.93	0.99	12,781,966
31 Mar 2011	1.03	1.04	0.90	0.98	11,443,715
28 Lut 2011	0.97	1.04	0.88	1.03	11,553,408
31 Sty 2011	1.14	1.14	0.96	0.96	20,764,70

Według Polskiego portalu finansowego Bankier.pl według danych z kwietnia 2012 roku walor EFH S.A. znajduje się na 19 pozycji rankingu popularności spółek giełdowych z oznaczeniem WYSOKIEJ PŁYNNOŚCI (pow. 5 mln obrotów):

Tabela 18: Popularność spółek giełdowych z oznaczeniem wysokiej płynności wg Bankier.pl:

RANKING POPULARNOŚCI PROFILI SPÓŁEK GIEŁDOWYCH W BANKIER.PL						
Walor	Miejsce w rankingu ↓	Popularność	Liczba postów forum (30 dni)	Rynek	Płynność	Wykres
POLIMEXMS	1	357 pkt.	2003	GPW	wysoka	
PBG	2	292 pkt.	4908	GPW	wysoka	
PETROLINV	3	261 pkt.	5288	GPW	wysoka	
TAURONPE	4	233 pkt.	225	GPW	wysoka	
KGHM	5	227 pkt.	949	GPW	wysoka	
CDRED	6	225 pkt.	3257	GPW	wysoka	
KOV	7	191 pkt.	3955	GPW	wysoka	
HBPOLSKA	8	191 pkt.	721	GPW	wysoka	
DSS	9	170 pkt.	3762	GPW	wysoka	
JSW	10	170 pkt.	251	GPW	wysoka	
BORYSZEW	11	164 pkt.	1092	GPW	wysoka	
BIOTON	12	155 pkt.	574	GPW	wysoka	
CEDC	13	148 pkt.	2311	GPW	wysoka	
PKOBP	14	114 pkt.	140	GPW	wysoka	
EKOEXPORT	15	113 pkt.	1292	GPW	wysoka	
HAWE	16	101 pkt.	807	GPW	wysoka	
MIDAS	17	100 pkt.	1210	GPW	wysoka	
PGNIG	18	95 pkt.	100	GPW	wysoka	
EFH	19	93 pkt.	1324	GPW	wysoka	

3.21 OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA:

3.21.1 DOPUSZCZENIE AKCJI SERII A, L I M DO OBROTU GIEŁDOWEGO:

W dniu 3 stycznia 2011 Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymał Komunikat Działu Operacyjnego KDPW w sprawie rejestracji w dniu 4 stycznia 2011 roku 90.897.376 sztuk akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. serii A, L i M.

3.21.2 ZAMIANA AKCJI IMIENNYCH NA AKCJE NA OKAZIATELA:

W dniu 3 lutego 2011 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. podjął uchwałę dokonującą zamiany 2.958.148 akcji imiennych Spółki serii A oznaczonych numerami od A-5.264.448 do A-6.995.845 oraz od A-7.421.751 do A-8.648.500 na akcje zwykłe na okaziciela serii A oznaczone numerami od A-5.264.448 do A-6.995.845 oraz od A-7.421.751 do A-8.648.500. Zmiana praw z akcji została dokonana na wniosek akcjonariusza Mirosława Wierzbowskiego z dnia 11 stycznia 2011 roku. Po zmianie praw z papierów wartościowych ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. wynosi 146.700.000.

3.21.3 WNIOSEK ZARZĄDU O WYPŁATĘ DYWIDENDY ZA 2011 ROK:

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w dniu 11 maja 2011 roku złożył do Rady Nadzorczej wniosek o pozytywne zaopiniowanie i zarekomendowanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia kwoty w wysokości 30% zysku netto za rok 2011 na wypłatę dywidendy dla Akcjonariuszy Spółki.

3.21.4 POWZIĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE UPOWAŻNIENIA SPÓŁKI DO NABYCIA AKCJI WŁASNYCH:

W dniu 22 września 2011 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., które powzięło m.in. uchwałę dotyczącą upoważnienia Spółki do nabycia akcji własnych i użycia w tym celu kapitału rezerwowego. Zgodnie z powziętą uchwałą Spółka została upoważniona do odpłatnego nabycia maksymalnie 25.000.000 akcji własnych Spółki, w tym notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, w celu odsprzedaży (raport bieżący nr 53/2011 z dnia 23 września 2011 roku).

W dniu 28 grudnia 2011 r. na sesji giełdowej Emitent dokonał transakcji nabycia 100.000 akcji własnych po średniej cenie nabycia 0,43 zł. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 1,00 zł. Wartość nominalna akcji nabytych 28 grudnia 2011 r. wynosi 100.000 zł (raport bieżący nr 67/2011 z dnia 29 grudnia 2011 roku).

3.21.5 DZIAŁANIA MARKETINGOWE ORAZ PROGRAM LOJALNOŚCIOWY „REPUBLIKA PRZYJEMNOŚCI”:

Baza uczestników programu lojalnościowego „Republika Przyjemności” jest systematycznie zwiększana i na koniec IV kwartału 2011 roku osiągnęła poziom ponad 1.800 uczestników. Każdy członek „Republiki Przyjemności” ma zagwarantowaną indywidualną obsługę, imienną kartę bonusową oraz pierwszeństwo w dokonywaniu rezerwacji.



Zgłoszenia chęci otrzymania karty można dokonać za pośrednictwem strony www.republika-przyjemnosci.pl, mailowo na adres kontakt@republika-przyjemnosci.pl oraz pod numerem telefonu 801 00 50 40. Karta członkowska jest aktywna we wszystkich hotelach Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., szczegółowy regulamin korzystania z jej przywilejów jest dostępny na stronie www.republika-przyjemnosci.pl

Od lewej: Karta Klubu Republika Przyjemności, Katalog o Klubie i jego przywilejach



3.21.6 CERTYFIKAT „ZŁOTY STANDARD W OBSŁUDZE KLINTA”:

Wszystkie Hotele z Grupy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. otrzymały w roku 2011 branżowy certyfikat „Złoty Standard w Obsłudze Klienta”, który ma na celu wdrażanie innowacji i promocję dobrych praktyk w obiektach hotelowych w Polsce. Wyróżnienie "Złoty Standard w Obsłudze Klienta" przyznawane jest hotelom spełniającym wymagania dotyczące wysokiego poziomu jakości obsługi. Celem Projektu Złoty Standard w Obsłudze Klienta jest wdrażanie innowacji i dyfuzji dobrych praktyk w hotelarstwie i gastronomii poprzez audyt oraz doradztwo i certyfikację jakości świadczonych usług potwierdzającą wysoki standard obsługi klienta.



3.22 INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU:

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

3.23 INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIEN ŚRODOWISKA NATURALNEGO:

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

3.24 AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA:

Aktualna sytuacja finansowa Emitenta oceniana jest przez Zarząd jako stabilna i w pełni kontrolowana. Przewidujemy dalszą, konsekwentną poprawę i odbudowę sytuacji finansowej Spółki w roku 2012. Ogół tych działań ma w krótkim okresie przynieść odbudowę wartości firmy. Chcemy aby poziom docelowej dźwigni finansowej pozostawał na bezpiecznym poziomie w stosunku do kapitałów własnych, w pełni wykluczającym ryzyko utraty płynności.

3.25 WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ:

W 2011 roku nie toczyło się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe ani administracyjne dotyczące zobowiązań albo wierzytelności EFH S.A. ani jego spółek zależnych, którego wartość pojedynczo lub łącznie stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

3.26 OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA:

Emisje dokonywane przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. są w pełni ekonomicznie uzasadnione i leżą w najlepszym interesie Spółki, jak również różnych grup Akcjonariuszy. Emitent pozyskane środki z emisji przeznaczył na redukcję ekspozycji zobowiązań, co w bezpośredni sposób wpłynęło na redukcję kosztów finansowych.

3.27 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI:

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w sposób bardzo racjonalny pozycjonuje zyskowość realizowanych przez spółki celowe projektów inwestycyjnych. Dotyczy to zarówno oceny możliwości pozyskania kapitału, jak i oceny chłonności popytu rynku na realizowane przedsięwzięcia.

3.28 INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH):

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie posiada oddziałów ani zakładów.

3.29 UMOWA Z BIEGŁYM REWIDENTEM:

W dniu 10 grudnia 2010 roku zawarto umowę na badanie i ocenę jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok z podmiotem uprawnionym do badania tj. BDO Sp. z o.o. Wynagrodzenie netto za badanie i ocenę jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 roku wynosi 50 tys. zł. Wynagrodzenie netto za przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 roku wynosiło 36,5 tys. zł.

4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO:

4.1 ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO:

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. W 2011 roku stosował zasady ładu korporacyjnego określone w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW”, wprowadzonych Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 19 maja 2010 r.

Ład korporacyjny wprowadza regulację działań mających zapewnić równowagę pomiędzy interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie Spółki a zatem inwestorów, kadry zarządzającej oraz pracowników, zasady te mają sprzyjać rozwojowi Spółki. Tekst zasad ładu korporacyjnego dostępny jest publicznie w Internecie na oficjalnej stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. www.corp-gov.gpw.pl, której misją jest także promocja ładu korporacyjnego oraz rozwój komunikacji z notowanymi spółkami.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej informacje o terminie i miejscu Walnych Zgromadzeń, porządek obrad oraz projekty uchwał, a także inne materiały związane z Walnymi Zgromadzeniami Spółki. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. prowadzi również przejrzystą politykę informacyjną, wszystkie istotne zdarzenia związane z działaniami Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oraz podmiotów zależnych są ogłaszane w postaci raportów bieżących i publikowane na stronie internetowej Emitenta, a dodatkowo również w formie komunikatów prasowych przekazywanych mediom.

4.2 SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH:

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych oraz raportów okresowych, które przygotowywane są w oparciu o zasady zawarte w Rozporządzeniu 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. Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych oraz raportach okresowych.

Jednym z podstawowych elementów kontroli jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest ich weryfikacja przez niezależnego audytora. Na mocy Statutu Spółki wyboru niezależnego audytora dokonuje Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Zgodnie z Ustawą o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. pełni również funkcję Komitetu Audytu.

4.3 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI:

W skład akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., według stanu posiadania akcji i ich procentowego udziału w kapitale zakładowym na dzień publikacji raportu (tj. na dzień 27 kwietnia 2012 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:

AKCJONARIUSZE EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A. na dzień 27 kwietnia 2012 roku				
AKCJONARIUSZ	ilość akcji	% akcji	ilość głosów	% głosów
Jacek Waksmundzki	23.100.000	15,75%	23.200.000	15,81%
Al Saad Alternative Capital Investments Limited	15.005.000	10,24%	15.005.000	10,23%

4.4 POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE:

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

4.5 OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI ORAZ W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU:

W Europejskim Funduszu Hipotecznym S.A. nie występują żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. ani żadne ograniczenia w zakresie wykonywania praw głosu przypadających na akcje Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

4.6 ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH:

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających Emitenta uregulowane są w Statucie Spółki. Zgodnie z § 19 Statutu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Zarząd Spółki może być jedno lub wieloosobowy. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa Zarządu. Kadencja Zarządu trwa trzy lata. Zarząd działa na podstawie Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

4.7 OPIS ZASAD ZMIAN STATUTU SPÓŁKI:

Zmiana Statutu Spółki leży w wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki. WZA może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia tekstu jednolitego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym zawartych w uchwale WZA. W celu zmiany Statutu w zawiadomieniu o WZA należy powołać dotychczas obowiązujące postanowienia Statutu oraz treść proponowanych zmian. Jeżeli zamierzone zmiany są znaczne, należy w zawiadomieniu o WZA zamieścić także projekt nowego tekstu jednolitego Statutu z wyszczególnieniem jego nowych lub zmienionych postanowień.

Zmiana Statutu wymaga powzięcia uchwały większością 75 % głosów. Uchwała WZA o zmianie Statutu jest skuteczna od chwili wpisu do KRS. W zakresie zmian w Statucie Spółki stosuje się odpowiednio przepisy KSH.

4.8 OPIS SPOSOBU DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZYCH UPRAWNIENI:

Zakres uprawnień walnego zgromadzenia oraz praw akcjonariuszy regulują powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przede wszystkim przepisy kodeks spółek handlowych, a także odpowiednie postanowienia Statutu Spółki i Regulamin Walnego Zgromadzenia a także przepisów ogólnych (ksh). Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą w szczególności:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki,
- rozpatrywanie i zatwierdzanie finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- podejmowanie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty,
- zmiana Statutu Spółki,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki zgody Walnego Zgromadzenia nie wymaga nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Walne Zgromadzenie może zwołać także Rada Nadzorcza albo akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub ogółu głosów w spółce. Rada Nadzorcza może także zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie jeśli Zarząd nie zrobi tego w odpowiednim terminie. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia, a także - w trybie określonym przez kodeks spółek handlowych – żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia, a także zgłaszać projekty uchwał. W czasie walnego zgromadzenia każdy akcjonariusz może zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Zwołanie Zgromadzenia spółki publicznej następuje przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących, co najmniej na 26 dni przed terminem Zgromadzenia. Zakres informacji zawartych w ogłoszeniu, a także innych danych publikowanych na stronie internetowej szczegółowo reguluje kodeks spółek handlowych

4.9 SKŁAD OSOBOWY I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI:

4.9.1 ZARZĄD EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

ZARZĄD EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.	
NA DZIEŃ 27 KWIEŃNIA 2012 R.	NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 R.
Riad Bekkar – Prezes Zarządu	Riad Bekkar – Prezes Zarządu
Izabela Gałązka – Wiceprezes Zarządu	Izabela Gałązka – Wiceprezes Zarządu
	Tadeusz Kuflński – Wiceprezes Zarządu
	Marcin Podobas – Wiceprezes Zarządu

4.9.2 ZMIANY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH W 2011 ROKU:

W 2011 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie uległ zmianie, natomiast zmiana nastąpiła na dzień publikacji raportu, tj. na dzień 27 kwietnia 2012 roku - w dniu 16 stycznia 2012 roku Pan Marcin Podobas oraz Pan Tadeusz Kuflński złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 roku. Emitent informował o tym fakcie w raportach bieżących nr 4/2012 oraz nr 5/2012 z dnia 17 stycznia 2012 roku.

4.9.3 ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zgodnie z § 19 Statutu Spółki może być wieloosobowy. Zarząd działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie spółek handlowych, Statucie Spółki oraz w Regulaminie Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

4.9.4 RADA NADZORCZA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

RADA NADZORCZA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.	
NA DZIEŃ 27 KWIEŃNIA 2012 R.	NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 R.
Grzegorz Leszczyński	Grzegorz Leszczyński
Aleksander Nauman	Aleksander Nauman
Jarosław Dubiński	Jarosław Dubiński
Adam Hosin	Jacek Waksmundzki
Sławomir Łukasiewicz	Adam Hosin
Magdalena Kachniewska	Sławomir Łukasiewicz
	Magdalena Kachniewska

4.9.5 ZMIANY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH W 2011 ROKU:

- ✓ Rezygnacja Pani Beaty Stelmach z członkostwa w Radzie Nadzorczej: w dniu 30 kwietnia 2011 roku Pani Beata Stelmach złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Pani Beata Stelmach złożyła rezygnację w związku z decyzją Prezesa Rady Ministrów Rzeczypospolitej Polskiej, powołującej Panią Beatę

Stelmach z dniem 1 maja 2011 roku na stanowisko podsekretarza stanu w Ministerstwie Spraw Zagranicznych.

- ✓ Rezygnacja Pan Mirosława Wierzbowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej: w dniu 27 czerwca 2011 roku Pan Mirosław Wierzbowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Pan Mirosław Wierzbowski złożył rezygnację z przyczyn osobistych.
- ✓ Rezygnacja Pani Elżbiety Karolak z członkostwa w Radzie Nadzorczej: w dniu 28 czerwca 2011 roku Pani Elżbieta Karolak złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Sekretarza i Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Pani Elżbieta Karolak złożyła rezygnację z powodów osobistych.
- ✓ Powołanie nowych Członków Rady Nadzorczej w dniu 29 czerwca 2011 roku: Zwyczajne Walne Zgromadzenie Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z dnia 29 czerwca 2011 roku powołało do składu Rady Nadzorczej: Pana Adama Hosin, Pana Jarosława Dubińskiego, Pana Sławomira Łukasiewicza, Pana Aleksandra Naumana oraz Panią Magdalenę Kachniewską.

Na dzień publikacji raportu uległ zmianie skład Rady Nadzorczej - w dniu 14 lutego 2012 roku Pan Jacek Waksmundzki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Emitent informował o tym fakcie w raporcie bieżącym nr 8/2012 z dnia 15 lutego 2012 roku.

4.9.6 ZASADY DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.:

Rada Nadzorcza Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zgodnie z § 15 Statutu Spółki składa się od 5 do 9 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie spółek handlowych, Statucie Spółki oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

5. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU DOTYCZĄCE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI:

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za 2011 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

6. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU BADAJĄCEGO SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2011 rok, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2012 roku

.....
Riad Bekkar

Prezes Zarządu

.....
Izabela Gałązka

Wiceprezes Zarządu