

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
za 2012 rok**



Warszawa, 26 kwietnia 2013 r.

Spis treści

1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI EUROPEJSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.	4
1.1 WPROWADZENIE	4
1.2 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY	4
1.3 STRUKTURA GRUPY	5
1.4 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY	6
1.5 OPIS POZOSTAŁYCH SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	7
1.6 INFORMACJA O ZAKŁADACH	9
1.7 INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH, RYNKACH ZBYTU, KLIENTACH ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI	10
1.8 INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNA CZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI	10
1.9 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	10
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ EFH S.A.	11
2.1 OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ	11
2.2 OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI	13
2.3 ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI, OMÓWIENIE ZAŁOŻEŃ ZDOLNOŚCI DO KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	14
2.4 PERSPEKTYWY ROZWOJU	15
2.4.1 Strategia poprzedniego Zarządu lata (2010-2012)	15
2.4.2 Nowy Zarząd, nowa strategia	16
2.4.3 Struktura operacyjna hotele	17
2.5 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	17
2.6 POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDAMI LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ. POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWE.	17
2.7 INFORMACJE DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO	18
2.8 WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	19
3. SYTUACJA FINANSOWA EFH S.A.	20
3.1 OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM SPÓŁKI ZA 2012 ROK	20
3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	21
3.3 WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE	23
3.4 OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW	24
3.4.1 Objasnienie istotnych różnic pomiędzy wynikami finansowymi opublikowanymi w raporcie rocznym a opublikowanymi wynikami finansowymi za IV kwartał 2012 r.	24
3.5 INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	24
3.6 INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA	24
3.7 INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM	24

3.8	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM	25
4.	ŁAD KORPORACYJNY	26
4.1	WSKAZANIE ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT	26
4.2	OPIS GŁÓWNYCH CECH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	26
4.3	STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	28
4.4	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI	31
4.5	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	31
4.6	POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	32
4.7	OGRANICZENIA ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU.....	32
4.8	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA.....	32
4.9	INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI	32
4.10	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	32
4.11	WALNE ZGROMADZENIE.....	33
4.12	ZASADY ZMIANY STATUTU.....	34
4.12.1	<i>Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej.....</i>	<i>34</i>
4.12.2	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej.....</i>	<i>34</i>
4.12.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej.....</i>	<i>35</i>
4.13	ZARZĄD	35
4.13.1	<i>Zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu</i>	<i>35</i>
4.13.2	<i>Kompetencje Zarządu</i>	<i>36</i>
4.13.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	<i>36</i>
4.13.4	<i>Opis uprawnień Zarządu dotyczących podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji</i>	<i>37</i>
4.14	WYNAGRODZENIA I UMOWY O PRACĘ CZŁONKÓW ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ	38
4.15	AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	38
4.16	UMOWY ZAWARTE Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA SPÓŁKI PRZEZ PRZEJĘCIE	39
4.17	ZATRUDNIENIE	39
4.18	INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI AKCJI PRACOWNICZYCH	39
4.19	PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	39

1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI EUROPEJSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.

1.1 Wprowadzenie

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. (dalej też: EFH S.A., Spółka, Emitent) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. (Grupa). Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000134613. Siedziba Spółki mieści się przy ul. Wiertniczej 107, 02-952 Warszawa.

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

1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości biurowe
- sektor projektowy/ inwestycyjny

Struktura organizacyjna 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 Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.:

GRUPA KAPITAŁOWA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.		
SEKTOR HOTELOWY	SEKTOR KOMERCYJNY	SEKTOR INWESTYCYJNY
Król Kazimierz	DLKF	Sheraton Mazury Lakes Resort
Masuria	YONA	Apartamenty Tałty
Łeba		Hotel Malbork
Willenium		Grunt w Piasecznie
		Centrum Promocji Kadr

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, w strukturze Grupy, funkcjonują cztery czynne operacyjnie hotele zlokalizowane w 4 miejscowościach wypoczynkowych w Polsce (Kazimierz Dolny, Worliny, Bochnia, Łeba). Łączna zdolność eksploatacyjna hoteli wynosi 355 pokoi. Wszystkie hotele z grupy oferują pełną obsługę gastronomiczną, pełną infrastrukturę konferencyjną, a także dostosowane do potrzeb wymagających klientów zaplecze SPA.

SEKTOR KOMERCYJNY: W ramach sektora komercyjnego, w strukturze Grupy funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Obiekt zlokalizowany przy ul. Wiertniczej o powierzchni 654 m² jest wykorzystywany na cele własne oraz podnajmowany innym podmiotom. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Wyczółki, o powierzchni 2 841 m² jest zakwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych i całościowo wynajmowana innemu podmiotowi.

SEKTOR PROJEKTOWY/ INWESTYCYJNY: W ramach sektora projektowego, w strukturze Grupy przewidziana jest realizacja przedsięwzięć takich jak: budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach, a także budowa Hotelu Malbork. Wszystkie te przedsięwzięcia są obecnie przedmiotem intensywnej analizy ze strony Zarządu, z punktu widzenia zarówno możliwości jak i sensowności ich kontynuowania. Alternatywą może być sprzedaż tych projektów lub nieruchomości, na których miały one być realizowane.

1.3 Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy, na dzień 31 grudnia 2012 r. prezentuje poniższa tabela.

Tabela 2: Struktura Grupy Kapitałowej EFH S.A.

Nazwa jednostki zależnej	Kapitał zakładowy (w tys. PLN)	Siedziba	Zakres działalności	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31.12.2012	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31.12.2011
EFH – 1 Sp. z o.o.	100	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
HW-1 Sp. z o.o.	50	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Malbork Sp. z o.o.	9 645	Warszawa	grunty inwestycyjne	100%	100%
Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.	21 209	Warszawa	grunty inwestycyjne	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4 590	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o.o.	2 503	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
DLKF Sp. z o.o.	6 050	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
TALTY S.A.	1 000	Warszawa	grunty inwestycyjne	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	1 300	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
YONA Sp. z o.o.	10 600	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
Andros Sp. z o.o.	4 046	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH Hospitality Management Sp. z o.o.	5	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o.	50	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
NATIONAL TRUST S.A.	1 047	Warszawa	pozostała działalność hotelarska	100%	100%

EFH-P1 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH-P2 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH-P3 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. *	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%

Wymienione powyżej Spółki podlegały konsolidacji metodą pełną. Na dzień 31 grudnia 2012 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez EFH S.A. w podmiotach zależnych jest równy udziałowi EFH S.A. w kapitałach tych jednostek.

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

1.4 Zmiany w strukturze Grupy

ZAWIĄZANIE NOWYCH SPÓŁEK

1. Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o.

Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. została zawiązana przez spółki zależne EFH S.A.: Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o. oraz National Trust S.A. umową z dnia 28 czerwca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10 lipca 2012 r. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł. Spółka została zawiązana dla celów realizacji długofalowej strategii kreowania standardu obsługi hotelowej opartego na doświadczeniach hotelu Król Kazimierz. Zadaniem Spółki będzie prowadzenie obsługi innych hoteli według standardu HKK.

2. EFH-P1 Sp. z o.o.

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

3. EFH-P2 SP. z o.o.

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

4. EFH-P3 Sp. z o.o.

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

POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE

1. HW 1 Sp. z o.o.

W dniu 6 lipca 2012 r. Spółka złożyła wniosek o upadłość likwidacyjną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy. Następnie w dniu 27 sierpnia 2012 r. Spółka zawnioskowała o anulowanie wniosku o upadłość likwidacyjną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy oraz wniosła o upadłość z możliwością zawarcia układu w Sądzie Rejonowym w Tarnowie. W dniu 18 stycznia 2013 r. złożono wniosek o cofnięcie wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu w Sądzie Rejonowym w Tarnowie.

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie umorzył postępowanie upadłościowe z możliwością zawarcia układu.

2. HW 2 Sp. z o.o.

W dniu 6 lipca 2012 r. Spółka złożyła wniosek o upadłość likwidacyjną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy. W dniu 27 sierpnia 2012 r. zawnioskowano o anulowanie wniosku o upadłość likwidacyjną przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy oraz złożono wniosek o upadłość z możliwością zawarcia układu w Sądzie Rejonowym w Tarnowie. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie ogłosił upadłość likwidacyjną Spółki.

SPRZEDAŻ SPÓŁEK

1. Europejski Fundusz Inwestycyjny Sp. z o.o.

Na mocy umowy sprzedaży udziałów z dnia 21 marca 2012 r. pomiędzy EFH S.A. oraz EFH-WSEI Sp. z o.o., EFH S.A. sprzedała EFH-WSEI Sp. z o.o. 100 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy w spółce pod firmą Europejski Fundusz Inwestycyjny Sp. z o.o.

1.5 Opis pozostałych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej emitenta

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

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

2) Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o. (poprzednio EFH-4 Sp. z o.o.)

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

3) HW-2 Sp. z o.o. (poprzednio EFH-8 Sp. z o.o.)

HW-2 Sp. z o.o. (poprzednio 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 Bochnia, która jest dzierżawiona przez HW-1 Sp. z o.o. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie ogłosił upadłość likwidacyjną spółki.

4) Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.

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

5) Masuria Hotel Sp. z o.o.

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

6) Łeba Hotel Sp. z o.o.

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

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

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

8) Hotel Malbork Sp. z o.o.

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

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

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

10) TALTY S.A.

Spółka celowa z kapitałem zakładowym w wysokości 1.000.000 zł, w całości objętym przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. TALTY S.A. to spółka będąca właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Tałty koło Mikołajek (sąsiadującej z nieruchomością należącą do Mazury – Non Stop Sp. z o.o.), na której planowana jest budowa kompleksu apartamentów wakacyjnych. Teren inwestycyjny będący w posiadaniu Spółki stanowi aktywo komplementarne w relacji do prowadzonego przez Emitenta projektu budowy centrum konferencyjno – hotelowego Sheraton Mazury Lakes Resort.

11) DLKF Sp. z o.o.

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

12) YONA Sp. z o.o.

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

13) National Trust Sp. z o.o.

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

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

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

15) ANDROS Sp. z o.o.

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

1. Yona Sp. z o.o. objęła 43.105 udziałów
2. TALTY S.A. objęła 31.417 udziałów
3. Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. objęła 4.148 udziałów
4. Hotel Malbork Sp. z o.o. objęła 2.145 udziałów

Dodatkowo w skład GK EFH wchodzi Spółki: EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o., EFH-P3 Sp. z o.o. oraz Hotel Król Kazimierz BIS sp. z o.o., których opis znajduje się powyżej w punkcie 1.4. niniejszego sprawozdania.

1.6 Informacja o zakładach

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów.

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

Całość przychodów EFH S.A. osiąga na rynku polskim. Zatem Spółka nie prowadzi sprawozdawczości w podziale na segmenty geograficzne. Struktura przychodów Spółki przedstawia się następująco

Tabela 3: Struktura sprzedaży w latach 2011 i 2012 wg działalności

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:		
- scentralizowana sprzedaż hotelowa	-	3 700
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	220	413
- usługi zarządzania i doradcze	4 297	2 520
- pozostałe przychody	472	575
Razem	4 989	7 208

W 2012 roku, ok. 97% przychodów z tytułu sprzedaży pochodzi ze sprzedaży do podmiotów zależnych. Stosowna informacja zawarta jest w notcie 23 do jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres zakończony 31 grudnia 2012 roku. Struktura dostawców Spółki jest rozproszona na wiele podmiotów, z których żaden - nie przekracza 10% przychodów ze sprzedaży.

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

W 2012 roku nie zostały zawarte umowy znaczące dla działalności Emitenta, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki. Zarząd Spółki pragnie zwrócić uwagę, iż dnia w dniu 6 lutego 2012 roku nastąpiła emisja obligacji na okaziciela serii EF o wartości 12 916 tys. złotych, których wykorzystanie zostało opisane w punkcie 3.8 niniejszego sprawozdania.

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

Transakcje zawarte w 2012 roku przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. miały charakter typowy i rutynowy, zawierane były na warunkach rynkowych, a ich charakter oraz warunki wynikały z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej. W notcie 23 jednostkowego sprawozdania finansowego zaprezentowano transakcje z jednostkami powiązanymi.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ EFH S.A.

2.1 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Z racji osiąganych przychodów Spółki, istotne czynniki ryzyka i zagrożeń dla Spółki, są tożsame z czynnikami ryzyka i zagrożeniami Grupy.

- Ryzyko niekorzystnych zmian czynników makroekonomicznych gospodarki

Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego (EFH), są uzależnione pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną. Na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej EFH wpływ mogą mieć zatem tempo wzrostu PKB, poziom inflacji poziom wynagrodzeń i wzrost zamożności społeczeństwa, jak również poziom stopy bezrobocia. Obserwowany rok roczny wzrost cen żywności i napoi przekłada się na wzrost kosztów działalności operacyjnej hoteli zależnych od EFH, a co za tym idzie na poziom zysku.

Ponadto spółki zależne Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego (EFH) narażone są na ryzyko zmiany stóp procentowych, które mogą skutkować zwiększeniem kosztów finansowych, a co za tym idzie obniżeniem wyniku finansowego z uwagi na korzystanie z zewnętrznego finansowania spółek należących do Grupy Kapitałowej EFH S.A. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub kilku powyższych czynników mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- Ryzyko nasilenia konkurencji

W związku z postępującym rozwojem i wzrostem wielkości rynku hotelarskiego w Polsce, istnieje ryzyko nasilenia się konkurencji w branży hotelarskiej. EFH nie może wykluczyć czynów nieuczciwej konkurencji i nadużywania pozycji rynkowej przez inne podmioty działające w tej branży. Fakt ten może wpłynąć niekorzystnie na wielkość przychodów Spółki.

Aby przeciwdziałać negatywnym skutkom zwiększenia się konkurencji na rynku hotelarskim w Polsce, EFH rozbudowuje swoją sieć hoteli, poszerzając w ten sposób ofertę skierowaną do potencjalnych klientów. EFH kładzie nacisk na jakość oferowanych usług, na bieżąco je monitorując oraz podejmując działania mające zwiększyć zadowolenie gości.

- Utrata konkurencyjności cenowej

W ramach nowej strategii wdrożona została polityka cenowa poprzedzona analizą konkurencji, w obszarze proponowanej przez hotele oferty produktowej, wysokości i struktury kosztów oraz poziomu cen konkurencji. Dla poszczególnych terminów w roku został wprowadzony kalendarz cen, który pozwala kształtować ceny w sposób dynamiczny, w zależności od parametrów obłożenia (podpisanych umów, rezerwacji, zapytań) oraz bieżących cen konkurencji. Tak prowadzone świadome zarządzanie ceną pełnić będzie rolę czynnika zwiększającego atrakcyjność oferty Hotelu, a także pozwoli w jak największym stopniu optymalizować wskaźnik frekwencji.

- Ryzyko utraty wykwalifikowanego personelu

Działalność oraz perspektywy rozwoju EFH w dużym stopniu zależą od doświadczenia i kwalifikacji zatrudnionych pracowników. Ich utrata może spowodować konieczność zatrudnienia nowych specjalistów, co wiązałoby się z długimi terminami procesu rekrutacji oraz dodatkowymi kosztami. Ponadto ze względu na czas niezbędny na pełne zaznajomienie z działalnością i organizacją Spółki, nowi pracownicy nie od razu osiągną docelową wydajność pracy.

- Ryzyko związane z sezonowością

Hotele wchodzące w skład portfolio Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. dyskontują swoją działalność operacyjną o czynnik sezonowości, który jest widocznym zjawiskiem w szczególności w

rejonach turystycznych i wymuszającym prowadzenie bardzo elastycznej polityki cenowej oraz modulowanie oferty poprzez analizę struktury gości.

Prowadzony przez Spółkę system zarządzania pozwala w płynny sposób dostosować zmienność popytu, do innowacyjnych rozwiązań. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. jak i spółki Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego 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 czynników sezonowych.

- Ryzyko spadku sprzedaży hoteli lub spadek zysków spowodowany wysokimi kosztami

W celu wyeliminowania powyższego ryzyka, podjęte zostały już stosowne działania naprawcze w ramach szerszej strategii Grupy Kapitałowej: w hotelach, jak i na poziomie całej Grupy, mające zminimalizować koszty stałe oraz zwiększyć kontrolę w tym zakresie.

Dodatkowo, widoczne są już efekty wzrostu sprzedaży w porównaniu z ubiegłym rokiem, w wyniku podjęcia takich działań jak: centralizacja biur sprzedaży i marketingu, poszukiwania nowych kanałów dystrybucji, intensyfikacja sprzedaży.

- Brak pozyskania nowych obiektów hotelowych do zarządzania

Aby wyeliminować to ryzyko, spółka podjęła się analizy rynku hotelarskiego. Trwają również pierwsze rozmowy z potencjalnymi klientami, zainteresowanymi współpracą właścicielami obiektów o standardzie *** i ****.

Ponadto nastąpiła wymiana kadr na poziomie zarządu i kadry kierowniczej w Spółce EFH oraz dyrekcji Hotelu. Obecnie kluczowe stanowiska pełnią osoby mające wieloletnie doświadczenie i liczne sukcesy w branży hotelarsko-restauracyjnej.

- Ryzyko niepowodzenia w sprzedaży nieruchomości

Ryzyko to mogłoby w znaczący sposób wpłynąć na realizację planu naprawczego. Aby je zniwelować, sprzedaż nieruchomości zaplanowana została na rok 2014, ponadto uwzględniono możliwość upłynięcia innych nieruchomości, o łącznej wartości ok 180 mln zł, w celu pozyskania środków na spłatę zobowiązań.

- Ryzyko utraty dostawców

Obecnie nie stanowi ono zagrożenia dla możliwości realizacji układu. Renegocjowana jest większość umów z dostawcami i zawierane są nowe umowy na korzystniejszych warunkach, w celu wykorzystania efektu skali przy składaniu centralnych zamówień dla wszystkich obiektów hotelowych.

- Ryzyko wypowiedzenia umów najmu

Umowy najmu powierzchni biurowych zwykle zawarte zostają na kilkuletnie okresy czasowe. Istnieje ryzyko, że umowy zawarte na czas określony nie zostaną przez wynajmującego przedłużone lub też umowy zawarte na czas nieokreślony zostaną niespodziewanie wypowiedziane oraz konieczne będą poszukiwania nowych podmiotów, zainteresowanych wynajmem powierzchni biurowych. Z umowami najmu związane jest także ryzyko nieterminowego regulowania czynszu co może powodować spadek płynności Spółki.

- Ryzyko kursu walutowego

W spółce EFH S.A. ani w spółkach hotelowych nie występuje ekspozycja na ryzyko kursowe. Zdecydowana większość Gości polskiej bazy hotelowej, w tym hoteli Grupy, jak i hoteli pozyskiwanych przez Zarząd to goście krajowi. W walucie PLN zaciągane były i spłacane są wszystkie zobowiązania kredytowe, jak również dokonywane są operacje handlowe.

- Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego

W Polsce następują częste zmiany przepisów prawa regulujące opodatkowanie działalności gospodarczej. Istnieje ryzyko zmiany obecnych przepisów podatkowych, w taki sposób, że nowe regulacje mogą okazać się

mniej korzystne dla Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. lub jej klientów, co w konsekwencji może przełożyć się w sposób bezpośredni lub pośredni na pogorszenie wyników finansowych Grupy.

- Trudności w pozyskiwaniu finansowania zewnętrznego

Trudności rynku finansowania zewnętrznego w roku 2012, pozyskania współinwestorów w przypadku dużych inwestycji mogą hamować ich realizację, co przedkłada się na wyniki finansowe, a tym samym na brak możliwości wykorzystania perspektywy rozwoju. Emitent celem zniwelowania tego ryzyka prowadzi aktywną działalność pozyskania nowych form finansowania i pozyskiwania inwestorów.

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

Środowisko zewnętrzne

Zgodnie z prognozą Ministerstwa finansów oraz ustawą budżetową na rok 2013, przewidywany wzrost gospodarczy wyniesie 2,2%, a średnioroczna inflacja osiągnie poziom 2,7%. Rządowe prognozy nie pokrywają się z przewidywaniami analityków, którzy prognozują w roku 2013 wzrost PKB na poziomie 1,5%, z możliwą recesją w pierwszym półroczu i ożywieniem gospodarki w drugiej połowie roku. Prognozy wzrostu gospodarczego dla Polski na rok 2013 przygotowane przez Bank Światowy przewidują wzrost gospodarczy na poziomie 1,5%.

Z danych na rok 2012 przedstawionych przez Ministerstwo Sportu i Turystyki wynika że Polskę w badanym okresie odwiedziło 13,5 mln turystów. Ministerstwo prognozuje utrzymanie się wzrostowego trendu w liczbie turystów odwiedzających Polskę w roku 2013, szacując że będzie ich około 14 mln. Utrzymanie się trendu wzrostowego w dużym stopniu wynika z działań mających na celu promowanie wizerunku kraju na świecie poprzez kampanie informacyjno-promujące jak również duży sukces imprezy EURO 2012. Duże znaczenie mają również podjęte przez Polską Agencję Turystyki działania promujące kraj na rynku Azjatyckim. Kampania reklamująca Polskę potrwa w Chinach przez dwa lata i swoim zasięgiem obejmie największe Chińskie aglomeracje, a przewidywany przez Polską Agencję Turystyki efekt to kilkukrotny wzrost w liczbie turystów pochodzenia Azjatyckiego odwiedzających Polskę.

Pod względem liczby otwartych obiektów w Polsce okres przypadający na lata 2007-2010, był okresem intensywnego wzrostu wynoszącego przeciętnie 8,5% rocznie. W roku 2011 odnotowany został zdecydowany spadek w liczbie nowo otwartych obiektów. Wśród obiektów otwartych w 2011 zdecydowanie przeważały obiekty należące do międzynarodowych sieci hotelarskich. Wzrost w tym że roku wyniósł 4,8%. W roku 2012 nie odnotowano znacznego odbicia na rynku pod względem liczby otwarć nowych hoteli, wzrost wyniósł 4,9%. Inaczej sytuacja prezentuje się biorąc pod uwagę liczbę pokoi hotelowych udostępnionych w roku 2011 oraz 2012. W tych latach większość obiektów otwarta na terenie Polski należała do międzynarodowych sieci, co za tym idzie są to obiekty większych rozmiarów, najczęściej zlokalizowane w dużych miastach Polski. W okresie 2007-2010 budowane obiekty były zdecydowanie mniejsze. Średnia wielkość hotelu otwieranego w tym okresie wyniosła 44 pokoje. W roku 2011 odnotowano odwrócenie trendu, hotele otwarte w tym okresie były znacznie większe, a średnia krajowa wyniosła 51 pokoi.

Prognozy na rok 2013 przewidują dla hoteli redukcję kosztów działalności, dalszy wzrost liczby obiektów sieciowych oraz zaostrzenie się walki o klientów. W ciągu ostatnich pięciu lat w Polsce przybywało średnio 120 nowych hoteli rocznie. Rok 2012 był ostatnim z tak dużymi wzrostami – rynek wyraźnie zwolnił. Prognoza na 2013 oraz kolejne lata przewiduje poziom otwarć nowych obiektów nie przekraczający 50-60 rocznie. Rok rocznie liczba gości biznesowych maleje, za to zostanie odnotowany wzrost w liczbie zwykłych turystów odwiedzających hotele w Polsce. W roku 2013 przewidywane średnie obłożenie hoteli w dalszym ciągu nie przekroczy 50%.

Środowisko wewnętrzne

W lipcu 2012 nastąpiła zmiana w Zarządzie, na stanowisko prezesa powołany został Wiesław Migut, a na stanowisko wiceprezesa Michał Tober. W listopadzie 2012, nastąpiła kolejna zmiana w Zarządzie Spółki. Na stanowisko Prezesa został powołany Tadeusz Bieniak, a na stanowisko Wiceprezesa Michał Barczak. Obecnie skład Zarządu Spółki prezentuje się następująco Tadeusz Bieniak – Prezes Zarządu, Michał Barczak i Michał Tober na stanowiskach wiceprezesów. Po przeprowadzeniu przez Zarząd analizy stanu Grupy opracowana i przyjęta została nowa strategia w konsekwencji której nastąpiła wymiana na stanowiskach dyrektorskich i wśród kluczowego personelu na poziomie zarządzanych obiektów hotelowych. W skali makro strategia koncentruje się na podwyższeniu wskaźnika ‘asset-light’. W skali mikro podjęte działania mają na celu wprowadzenie jednolitych standardów we wszystkich zarządzanych obiektach. Zarząd kładzie duży nacisk przede wszystkim na ograniczenie kosztów operacyjnych w zarządzanych obiektach. Obniżenie kosztów operacyjnych zostanie osiągnięte dzięki wprowadzeniu ścisłego nadzoru nad czasem pracy, nadzór nad kosztami surowcowymi, oraz kontrole zużycia energii w obiektach. Wyżej wymienione działania będą wdrażane w zarządzanych hotelach przez cały 2013 rok. Pierwsze efekty wprowadzonych zmian będą widoczne w raporcie za pierwsze półrocze 2013. Zarząd zakłada że pełne efekty wdrożonych zmian będą dopiero widoczne w roku 2014. Na rok 2014, nowa strategia zakłada pozyskanie dwóch nowych obiektów pod zarządzanie. W roku 2014 zostaną podjęte działania wedle strategii nowego Zarządu, mające na celu poszukiwania wyspecjalizowanego inwestora, który zastąpi dotychczasowe finansowanie kredytem bankowym i w ramach strategii ‘asset light’, przejmie prawa własnościowe od Europejskiego Funduszu Hipotecznego do trzech obiektów hotelowych których spółka jest właścicielem. Nowy Zarząd celowo planuje wstrzymać się ze sprzedażą hoteli do roku 2014/2015, aby mieć czas na poprawienie rentowności obiektów, co pozytywnie wpłynie na ich wartość rynkową.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi w strukturze Europejskiego Funduszu Hipotecznego podzielona jest na dwa obszary. Z czego pierwszy dotyczy działalności operacyjnej spółki, w skład której wchodzi działalność operacyjna hoteli oraz najem powierzchni biurowych. Na chwilę obecną działalność operacyjna pozwala Europejskiemu Funduszowi Hipotecznemu na pokrycie bieżących kosztów operacyjnych oraz obsługę kredytów bankowych zaciągniętych na obiekty w których prowadzona jest działalnością operacyjną. Od 2014 w obszarze tym powinny się pojawić nadwyżki finansowe które można będzie przeznaczyć na spłatę zobowiązań z obszaru drugiego.

Zarząd EFH S.A. pragnie podkreślić, że sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku, zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości., chociaż istnieją zagrożenia w obecnym stanie finansowym Spółki. Zagrożenie kontynuacji działalności Spółki jest związane z ewentualnym niepowodzeniem procesu restrukturyzacji finansowej, w tym w szczególności restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z wyemitowanych w poprzednich latach obligacji.

Zdaniem Zarządu działalność operacyjna w zakresie hotelowym i wynajmu powierzchni biurowych, przynosi wystarczające dodatnie nadwyżki finansowe, wystarczające by pokrywać wszystkie wynikające z prowadzonej działalności koszty oraz obsługiwać kredyty, związane z obiektami w których prowadzona jest ta działalność. Nie jest natomiast możliwa spłata, z nadwyżki finansowej powstającej w działalności operacyjnej, wszystkich wyemitowanych w poprzednich latach obligacji. W związku z tym, spłata tych obligacji może nastąpić jedynie ze środków pozyskanych ze sprzedaży gruntów inwestycyjnych (na których nie jest prowadzona działalność operacyjna), stanowiących jednocześnie zabezpieczenie dla wyemitowanych obligacji.

Świadomy tej sytuacji, Zarząd EFH S.A. , w dniu 15 lutego 2013 roku zawiadomił o rozpoczęciu Postępowania Naprawczego. W ramach tego postępowania przedstawiono Obligatariuszom plan spłaty obligacji serii EF, H i G w ciągu czterech lat, wraz z odsetkami, w sześciu ratach, do końca 2016 roku. Plan zakłada niewymuszoną

sprzedaż dwóch nieruchomości nad jeziorem Tałty, działki w Malborku oraz dodatkowo działki w Piasecznie, mimo że nie stanowi ona zabezpieczenia obligacji. Zarówno sytuacja na rynku nieruchomości jak i reguły działające na tym rynku pozwalają oczekiwać, że w planowanym okresie spłaty (cztery lata), sprzedaż tych nieruchomości za cenę pokrywającą kwotę obligacji i czteroletnich odsetek od nich jest nie tylko możliwa, ale bardzo prawdopodobna. Akumulowane w okresie spłaty nadwyżki z działalności operacyjnej, będą stanowić rezerwę w sytuacji, gdyby cena otrzymana za sprzedawane nieruchomości nie wystarczyła na spłatę zobowiązań wynikających z obligacji.

Niezależnie od negocjowanego Porozumienia w sprawie Warunków i Terminów spłaty obligacji serii EF, H i G, wraz z odsetkami, Zarząd opracowuje we współpracy z obligatariuszami instytucjonalnymi projekt emisji obligacji konsolidacyjnych, krótko lub długoterminowych, przeznaczonych na spłatę obligacji zapadających w roku 2013. Nowa emisja zostałaby dodatkowo zabezpieczona na innych nieruchomościach stanowiących własność grupy.

Założenie kontynuacji działania opiera się na ramowych ustaleniach z obligatariuszami w oparciu o przedstawiony Program Naprawczy oraz planowaną emisję obligacji konsolidacyjnych. Kierunkowe ustalenia w powyższym zakresie wskazują na istnienie mocnych podstaw do przeprowadzenia w skuteczny sposób procesu restrukturyzacji finansowej.

2.4 Perspektywy rozwoju

2.4.1 Strategia poprzedniego Zarządu lata (2010-2012)

Podstawą strategii poprzedniego Zarządu (na lata 2010-2012) były następujące działania:

- Nabywanie i realizacja inwestycji w zakresie projektów hotelowych o standardzie *** i ****
- Prowadzenie projektów inwestycyjnych w segmencie całorocznych apartamentów wakacyjnych
- Kontynuacja działalności w zakresie świadczenia usług leasingu i dzierżawy nieruchomości
- Realizacja strategii inwestycyjnej przez:
 - Nabywanie gotowych obiektów
 - Przygotowanie obiektów inwestycyjnych do realizacji
 - Nabywanie i realizacja inwestycji w zakresie nieruchomości biurowych i magazynowych przeznaczonych do leasingu oraz dzierżawy

Obecna sytuacja finansowa spółki jest wynikiem wyżej wymienionej strategii, której założenia opierały się na:

- Przeszacowaniu wartości portfela posiadanych nieruchomości
- Braku profesjonalnego zarządzania działalnością operacyjną posiadanych hoteli
- Przeszacowaniu możliwości inwestycyjnych spółki, (projekt inwestycji Mazury Lake Resorts oraz Tałty)

2.4.2 Nowy Zarząd, nowa strategia



Na poziomie grupy, obecny Zarząd podjął działania mające na celu kategoryzację portfela posiadanych spółek. Przyjęta przez Zarząd kategoryzacja prezentuje docelowe przeznaczenie spółek wchodzących w skład portfela Europejskiego Funduszu Hipotecznego według nowej strategii. Na poziomie Grupy nowa strategia zakłada podwyższenie współczynnika *Asset Light*. *Asset Light* jest to model prowadzenia działalności według którego spółka minimalizuje ilość posiadanych własności (nieruchomości) na rzecz działalności zarządczej na obiektach nie będących jej własnością. Nowa strategia grupy zakłada że do roku 2015 współczynnik *Asset Light* osiągnie minimalny poziom 50%. Zostanie on osiągnięty dzięki sprzedaży części aktywów. Obecnie Zarząd prowadzi rozmowy z potencjalnymi nabywcami zainteresowanymi zakupem spółek hotelarskich oraz spółek inwestycyjnych.

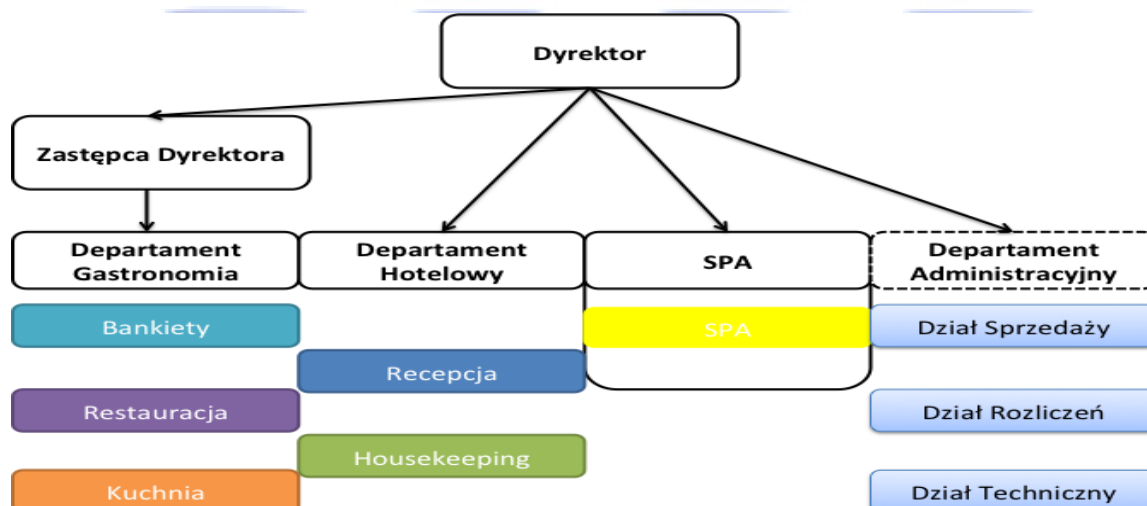
Kategoria	Rodzaj Spółki	Spółka	Komentarze
Operacyjne	Spółka matka + spółka operacyjna	1. EFH S.A. 2. EFH Hospitality Management (Abaco Sp. z o.o.)	
Własnościowe	Spółki hotelowe	3. Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o. 4. Masuria Hotel Sp. z o.o. 5. Łeba Hotel Sp. z o.o. 6. HW - 1 Sp. z o.o.	Docelowo przeznaczone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

Na poziomie hoteli, podjęte przez obecny Zarząd działania mające na celu wdrożenie nowej strategii, opierają się na utworzeniu spółki operacyjnej EFH Hospitality Management (EHM), która będzie odpowiedzialna za zarządzanie operacyjne obiektami hotelowymi wchodzącymi w skład portfela Europejskiego Funduszu Hipotecznego. W dalszej perspektywie EHM ma przejąć pod zarządzanie kolejne obiekty na podstawie umowy o zarządzanie lub dzierżawy. Pod spółką EFH Hospitality Management, Zarząd planuje stworzenie silnej marki

hotelarskiej na Polskim rynku, opierającej się na wysokich standardach świadczonych usług oraz profesjonalnej kadrze menadżerskiej. EHM pozwala na centralizację działu sprzedaży i marketingu, rezerwacji, księgowości, kadr oraz zakupów co znacznie wpływa na obniżenie kosztów poprzez redukcję personelu. Centralny dział zakupów pozwala Zarządowi na prowadzenie negocjacji z dostawcami z wykorzystaniem efektu skali. Reprezentowanie interesu wszystkich obiektów hotelowych przy umowach z dostawcami pozwala na uzyskiwanie znacznie korzystniejszych warunków dostaw.

2.4.3 Struktura operacyjna hotele

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



2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2013 roku Spółka nie zamierza podejmować istotnych projektów inwestycyjnych.

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Spółka oraz jej spółki zależne są stronami 41 postępowań przed sądami, organami administracji oraz organami egzekucyjnymi na dzień publikacji niniejszego sprawozdania. Sprawy te można podzielić na trzy zasadnicze grupy: sprawy pracownicze, sprawy o zapłatę oraz inne.

Poniżej opis kilku postępowań, które według Spółki są najistotniejsze:

- UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty przeciwko EFH S.A.

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

- Warmus Investments sp. z o.o. i FFE Trading NV przeciwko EFH S.A.

Warmus Investment Sp. z o.o. w Falentach i F.F.E. Trading N.V., kwestionując wygaśnięcie umowy, wystąpili z pozwem o ustalenie skuteczności przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce Warsaw Plaza Hotel Spółka z o.o. w Warszawie (dawniej EFH 10 Spółka z o.o. w Warszawie), na mocy której kupujący - Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zapłacił na poczet ceny nabycia udziałów tytułem zadatku i kaucji kwotę 7.400.000 zł. Postępowania zostało zakończona ugodą sądową zawartą 16 stycznia 2013 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy (sygn. akt XX GC 335/11). Na podstawie ugody Warmus Investment Sp. z o.o. w Falentach i F.F.E. Trading N.V. są zobowiązane do zapłaty na poczet EFH S.A. łącznej kwoty 1.500.000 złotych w 3 ratach, ostatnia płatna w dniu 15 kwietnia 2013 r.

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

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

W dniu 28 września 2012 r. zostało złożone zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez Prezesa Zarządu spółek zależnych EFH S.A. pod firmami EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. – poprzez nabywanie w imieniu w/w spółek akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. po cenach rażąco przewyższających wartość rynkową tychże akcji, a następnie odsprzedaż części akcji EFH S.A. po cenach rynkowych, tj. prawie trzykrotnie niższych niż cena zakupu przedmiotowych akcji przez spółki EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. oraz poprzez zrzeczenie się roszczeń co do części wierzytelności przysługujących EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. od Aidan The One Ltd., czym nie dopełnił on ciążących na nim, jako na Prezesie Zarządu pokrzywdzonych spółek obowiązków dbania o interesy tychże spółek przy wykonywaniu swoich obowiązków oraz nadużył swoich uprawnień, czym wyrządził spółkom EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. szkodę majątkową w wielkich rozmiarach w łącznej kwocie przewyższającej 15.000.000 złotych, tj. o przestępstwo określone w art. 296 § 3 Kodeksu karnego (KK) w zw. z art. 296 § 1 KK.

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

2.7 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

EFH S.A. realizuje wszystkie zadania dotyczące ochrony środowiska przewidziane przez stosowne przepisy prawne i ustalenia samorządu terytorialnego. Spółka posiada w pełni uregulowany stan formalno – prawny

wynikający z aktualnie obowiązujących przepisów prawa związanych z ochroną środowiska naturalnego wszystkich swoich Projektów Inwestycyjnych.

2.8 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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



3. SYTUACJA FINANSOWA EFH S.A.

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2012 rok.

Tabela 4: Wybrane dane finansowe z bilansu

	stan na dzień 31.12.2012 (badane)	stan na dzień 31.12.2011 (badane)	%	zmiana tys. zł
AKTYWA				
Aktywa trwałe	242 903	252 710	(4%)	(9 807)
Rzeczowe aktywa trwałe	499	1 373		
Pozostałe wartości niematerialne	162	6 652		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 038	1 448		
Pozostałe aktywa finansowe	239 004	235 637		
Pozostałe aktywa	200	7 600		
Aktywa obrotowe	6 423	11 285	(43%)	(4 862)
Zapasy	-	-		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 194	10 054		
Pozostałe aktywa finansowe	2	1 002		
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	158	149		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69	80		
SUMA AKTYWÓW	249 326	263 995	(6%)	(14 669)
PASYWA				
Kapitał własny	199 592	219 837	(9%)	(20 245)
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	-	
Akcje własne	(2 256)	(43)	5 147%	
Kapitał zapasowy	65 236	65 236	-	
Kapitał rezerwowy	14 584	9 034	61%	
Niepodzielony wynik finansowy	(24 572)	(990)	1 821%	
Zobowiązania długoterminowe	18 986	29 327	(35%)	(10 341)
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	16 310	27 590	(41%)	
Rezerwa na podatek odroczonego	2 676	1 737	54%	
Zobowiązania krótkoterminowe	30 748	14 831	107%	15 917
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 830	1 146	60%	
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	28 918	13 685	111%	
Zobowiązania razem	49 734	44 158	13%	5 576
SUMA PASYWÓW	249 326	263 995	(6%)	(14 669)

Aktywa trwałe spadły o 4% czyli o 9 807 tysięcy złotych, co w głównej mierze było spowodowane odpisami aktualizującymi wartość poszczególnych składników aktywów trwałych.

Aktywa obrotowe spadły o 43% czyli o 4 862 tysięcy złotych, co w głównej mierze było spowodowane spisaniem należności handlowych

Kapitały własne spadły o 9% czyli 20 245 tysięcy złotych, co było spowodowane zakupem akcji własnych oraz stratą za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku.

Zobowiązania długoterminowe spadły o 35% czyli 10 341 tysięcy złotych. W 2013 roku przypada termin zapłaty wszystkich obligacji (prezentowane są one jako zobowiązania krótkoterminowe).

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 107%% czyli 15 917 tysięcy złotych, co w głównej mierze było spowodowane emisją obligacji serii EF.

3.2 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat

Tabela 5: Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat

	Rok zakończony		Zmiana	
	31.12.2012 (badane)	31.12.2011 (badane)	w %	w tys. zł.
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	4 989	7 208	(31%)	(2 219)
Koszt własny sprzedaży	(4 263)	(3 203)	33%	(1 060)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	726	4 005	(82%)	(3 279)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(1 012)	(441)	129%	(571)
Pozostałe przychody operacyjne	157	953	(84%)	(796)
Pozostałe koszty operacyjne	(18 694)	(442)	4 129%	(18 252)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(18 823)	4 075	-	(22 898)
Przychody finansowe	6 712	5 589	20%	1 123
Koszty finansowe	(6 572)	(4 193)	57%	(2 379)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(18 683)	5 471	-	(24 154)
Podatek dochodowy	651	79	724%	572
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(18 032)	5 550	-	(23 582)

Przychody ze sprzedaży spadły o 31% czyli 2 219 tysięcy złotych, z powodu niższego zapotrzebowania na usługi hotelowe oraz z powodu dwóch poważnych wymian zarządu i dyrektorów w hotelach.

Zysk brutto ze sprzedaży spadł o 82% czyli 3 279 tysięcy złotych, co w głównej mierze było spowodowane spadkiem przychodów.

Strata z działalności operacyjnej za 2012 rok wyniosła 18 823 tysięcy złotych w porównaniu zyskiem za rok 2011 w wysokości 4 075 tysięcy złotych, co jest spowodowane szeregiem odpisów aktualizujących wartość aktywów oraz spisaniem nieściągalnych należności. Szczegóły znajdują się w odpowiednich notach sprawozdania jednostkowego Spółki za rok 2012.

Strata netto z działalności za rok 2012 wyniosła 18 032 tysiące złotych w porównaniu do zysku netto z działalności za rok 2011 w wysokości 5 550 tysiące złotych. Różnica jest spowodowana czynnikami omówionymi powyżej.

1 Aktywa Obrotowe	6 423	11 285
2 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	69	80
3 Aktywa obrotowe skorygowane (1-2)	6 354	11 205
4 Zobowiązania krótkoterminowe	30 748	14 831
5 Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	28 918	13 685
6 Zobowiązania krótkoterminowe skorygowane (4-5)	1 830	1 146
7 Kapitał obrotowy netto (1-4)	(24 325)	(3 546)
8 Zapotrzebowanie na kapitał obrotowy netto (3-6)	4 524	10 059
9 Salda środków pieniężnych (7-8)	(28 849)	(13 605)
10 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	69	80
11 Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	28 918	13 685
12 Salda netto środków pieniężnych (10-11)	(28 849)	(13 605)

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



3.3 Wybrane wskaźniki finansowe

	2012	2011
1. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,2	0,9
2. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI II		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,2	0,9
3. SZYBKOŚĆ SPŁATY NALEŻNOŚCI W DNIACH		
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	594	120
4. SZYBKOŚĆ OBROTU ZAPASÓW		
$\frac{\text{średni stan zapasów *)} \times 365}{\text{Koszty działalności operacyjnej}}$	-	9
5. RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY BRUTTO		
$\frac{\text{wynik na sprzedaży produktów, usług i towarów}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	15%	56%
6. RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY NETTO		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	(361%)	77%
7. RENTOWNOŚĆ MAJĄTKU		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	(7%)	2%
8. RENTOWNOŚĆ KAPITAŁU WŁASNEGO		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	(9%)	3%
11. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA		
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	0,20	0,17
11. WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ W ZŁ		
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	1,36	1,50
12. WYNIK FINANSOWY NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ W ZŁ		
$\frac{\text{Wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	(0,12)	0,04

3.4 Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników

Zarówno Grupa Kapitałowa EFH S.A. jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2012 rok.

3.4.1 Objasnienie istotnych różnic pomiędzy wynikami finansowymi opublikowanymi w raporcie rocznym a opublikowanymi wynikami finansowymi za IV kwartał 2012 r.

Korekta wprowadzona do raportu rocznego za 2012 rok, a nie ujęta w opublikowanym sprawozdaniu finansowym za 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2012 roku wynikała głównie z odpisu na wartościach niematerialnych i prawnych na kwotę 4 210 tys. złotych i naliczeniu podatku odroczonego od tego odpisu w wysokości 800 tysięcy złotych.

3.5 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W roku obrotowym zakończony 31 grudnia 2012 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy dotyczące kredytów i pożyczek, których Spółka była stroną.

W dniu 6 lutego 2012 roku nastąpiła emisja obligacji na okaziciela serii EF o wartości 12 916 tys. zł. Szczegółowe informacje dotyczące wykorzystania środków z tej emisji znajdują się w nocie 3.8 poniżej. Natomiast warunki dotyczące emisji obligacji zostały opisane w nocie 21.2 jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012.

3.6 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta

W 2012, Spółka udzieliła swoim podmiotom zależnym szeregu pożyczek na łączną kwotę ok. 7 300 tysięcy złotych. Pożyczki te są niezabezpieczone, oprocentowane w wysokości od 9% do 12%. Termin płatności przypada na od 2 lat do 3 lat od momentu udzielenia pożyczki.

3.7 Informacje o udzielonych i otrzymanych gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

Wszelkie gwarancje i poręczenia udzielane przez Spółkę są związane z otrzymywanymi kredytami, pożyczkami i obligacjami. Szczegółowe informacje o udzielonych zabezpieczeniach, w szczególności gwarancjach i poręczeniach znajdują się w notach 25 i 28 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2012 rok.

3.8 Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W dniu 6 lutego 2012 roku nastąpiła emisja obligacji na okaziciela serii EF o wartości 12 916 tys. zł. W dniu 4 lipca Emitent dokonał wcześniejszego wykupu 25 obligacji o łącznej wartości nominalnej 25 tys. zł. Wpływy z emisji obligacji zostały wykorzystane w następujący sposób:

Częściowy wykup obligacji serii G w dniu 29 lutego 2012r.	8 167
Spłata bieżących zobowiązań krótkoterminowych	1 814
Pożyczki i wpłaty do spółek zależnych	1 693
Spłata rat kapitałowo odsetkowych kredytu bankowego	414
Częściowa spłata kapitału i odsetek obligacji serii AA	376
Koszty emisji obligacji serii EF	201
Wypłata odsetek od obligacji EF	191
Wypłata odsetek od obligacji H	60

RAZEM	12 916
--------------	---------------



4. ŁAD KORPORACYJNY

4.1 Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

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

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

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

Spółka nie stosuje w pełni zasady ładu korporacyjnego określonej w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, dotyczącej rekomendacji transmitowania obrad walnego zgromadzenia przez Internet, nie rejestrowała i nie upubliczniała przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia na własnej stronie internetowej. Większość Akcjonariuszy Spółki uczestniczy w obradach Walnego Zgromadzenia bezpośrednio. Realizując obowiązki informacyjne, w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz podawanie informacji na swojej stronie internetowej Spółka zapewnia Akcjonariuszom dostęp do informacji dotyczących Walnych Zgromadzeń. Jednocześnie Zarząd deklaruje, iż w przypadku zgłoszenia takiej potrzeby ze strony szerszego grona Akcjonariuszy Zarząd dołoży starań, aby zasadę wprowadzić.

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

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

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

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

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.

System kontroli wewnętrznej w Spółce EFH S.A., oparty jest na trzech poziomach: samokontroli, kontroli funkcjonalnej oraz kontroli Instytucjonalnej, wykonywanych odpowiednio przez Zarząd, Biuro Zarządu, Dyrektorów Hoteli, kadrę kierowniczą, pracowników oraz wyspecjalizowaną jednostkę.

Do samokontroli zobowiązani są wszyscy pracownicy, niezależnie od zajmowanego stanowiska i rodzaju wykonywanej pracy, zgodnie z zakresem obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności, a także powierzonych czynności w ramach tymczasowo utworzonych struktur (struktura projektowa).

Kontrola funkcjonalna sprawowana jest przez wszystkich pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych i podległe im komórki organizacyjne realizujące operacje, a także przez pracowników na stanowiskach niekierowniczych oddelegowanych do wykonywania określonych czynności w zakresach im powierzonych zadań.

Kontrola funkcjonalna jest sprawowana na bieżąco, zaś wszelkie nieprawidłowości, które zostały ujawnione lub które mogą wystąpić podlegają poprawieniu przed wystąpieniem zjawisk negatywnych.

Sprawujący kontrolę funkcjonalną zobowiązany jest do podejmowania stosownych kroków usprawniających lub do informowania przełożonych o potrzebie podjęcia działań dla rozwiązania niekorzystnych zjawisk.

Kontrola instytucjonalna to kontrola sprawowana przez wyodrębnione komórki organizacyjne powołane wyłącznie do sprawowania funkcji kontrolnych w stosunku do wszystkich komórek organizacyjnych grupy.

Kontrola instytucjonalna w EFH S.A. jest sprawowana przez:

- Radę Nadzorczą,
- Biuro prawne,
- Kontrolę Wewnętrzną,
- Inspekcję pracy.

Komórka kontroli wewnętrznej podlega:

- Prezesowi Zarządu,
- Wiceprezesowi Zarządu
- Komitetowi Audytu

Do zadań kontroli wewnętrznej należy kontrola legalności i funkcjonowania wszystkich jednostek gospodarczych, komórek organizacyjnych w EFH S.A.

Do obowiązków kontroli wewnętrznej należy przede wszystkim:

- Identyfikacja „wąskich gardeł” i innych potencjalnych „punktów zapalnych”, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie organizacji lub procesów w prowadzonej działalności,
- Rzetelne i obiektywne wykonywanie powierzonych zadań,
- Przestrzeganie tajemnicy służbowej,
- Informowanie o przedmiocie kontroli,
- Raportowanie wyników pracy.

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 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2012 roku, 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-1 do A-16.381.000 po 1 zł każda,
- b) 3.680.000 akcji serii B oznaczonych numerami od B-1 do B-3.680.000 po 1 zł każda,
- c) 1.500.000 akcji serii C oznaczonych numerami od C-1 do C-1.500.000 po 1 zł każda,
- d) 3.666.574 akcji serii E oznaczonych od E-1 do E-3.666.574 po 1 zł każda,
- e) 45.000 akcji serii F oznaczonych od F-1 do F-45.000 po 1 zł każda,
- f) 34.000.000 akcji serii J oznaczonych od J-1 do J-34.000.000 po 1 zł każda,
- g) 30.000 akcji serii L oznaczonych od L-1 do L-30.000 po 1 zł każda,
- h) 87.297.426 akcji serii M oznaczonych od M-1 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.

W dniu 20 grudnia 2012 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia EFH S.A. podjęło uchwałę nr 6 w sprawie zmiany oznaczenia akcji, połączenia (scalenia) akcji oraz zmiany Statutu spółki. Decyzja w tej sprawie powodowana była tym, iż:

- akcje Spółki miały niską wartość nominalną;
- notowania akcji na rynku regulowanym mają zapewnić prawidłową i rzetelną ich wycenę, co przy ówczesnej wartości nominalnej akcji było utrudnione, ze względu na fakt, iż średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen akcji Spółki ważonych wolumenem obrotu, z okresu ostatnich 6 miesięcy wynosiła poniżej 50 groszy;
- obecna wycena akcji Spółki na rynku regulowanym była niekorzystna dla wszystkich akcjonariuszy Spółki,

Na mocy w/w uchwały:

1. Oznaczenia istniejących akcji Spółki zostały zmienione w następujący sposób:

- a. akcje serii A o numerach od A-8.648.501 do A-8.748.500 otrzymały oznaczenie – akcje serii A o numerach od 000.001 do 100.000;
- b. akcje serii A o numerach od A-1 do A-8.648.500 oraz od A-8.748.501 do A-16.381.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 00.000.001 do 16.281.000;
- c. akcje serii B o numerach od B-1 do B-3.680.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 012.681.010 do 019.961.000;
- d. akcje serii C o numerach od C-1 do C-1.500.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 019.961.010 do 21.461.000;
- e. akcje serii E o numerach od E-1 do E-3.666.574 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 21.461.001 do 25.127.574;
- f. akcje serii F o numerach od F-1 do F-45.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 25.127.575 do 25.172.574;

- g. akcje serii J o numerach od J-1 do J-34.000.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 25.172.575 do 59.172.574;
 - h. akcje serii L o numerach od L-1 do L-30.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 59.172.575 do 59.202.574;
 - i. akcje serii M o numerach od M-1 do M-87.297.426 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 59.202.575 do 146.500.000.
2. Podwyższona została wartość nominalną każdej akcji Spółki wszystkich serii z kwoty 1,00 (jeden) złoty do kwoty 10 (dziesięć) złotych.
3. Połączono (scalono) akcje poprzez połączenie każdych 10 (dziesięciu) akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej 1 (jeden) złoty w jedną nową akcję Spółki o wartości nominalnej 10 (dziesięć) złotych („stosunek wymiany”). Połączenie (scalenie) akcji nastąpiło przy proporcjonalnym zmniejszeniu łącznej ilości akcji Spółki wszystkich serii ze 146.600.000 (stu czterdziestu sześciu milionów sześciuset tysięcy) do 14.660.000 (czternastu milionów sześciuset sześćdziesięciu tysięcy). Scalenie akcji przeprowadzono przy zachowaniu niezmięionej wysokości kapitału zakładowego w wysokości 146.600.000 (sto czterdzieści sześć milionów sześćset tysięcy) złotych.

Jednocześnie, NZW postanowiło, że:

1. W przypadku wystąpienia tzw. niedoborów scaleniowych dotyczących akcji na okaziciela, tj. sytuacji, w której w toku realizacji procesu połączenia (scalenia) akcji akcjonariusz uprawniony z akcji na okaziciela, po zastosowaniu przyjętego stosunku wymiany (10:1), nie mógłby otrzymać akcji na okaziciela o nowej wartości nominalnej (tj. 10 złotych), z uwagi na zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej (tj. 1 złoty) (tzw. resztówka scaleniowa), to scalenie akcji zostanie przeprowadzone w taki sposób, że w zamian za akcje stanowiące tzw. resztówki scaleniowe akcjonariusz będący ich posiadaczem otrzyma po jednej akcji o nowej wartości nominalnej kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na przeznaczenie akcji własnych Spółki w celu pokrycia niedoborów scaleniowych.
2. W celu pokrycia niedoborów scaleniowych Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nieodpłatnie zrzeka się swoich praw akcyjnych z akcji na okaziciela w Spółce na rzecz akcjonariuszy Spółki posiadających tzw. niedobory scaleniowe dotyczące akcji na okaziciela, w zakresie jakim jest to niezbędne do umożliwienia akcjonariuszom Spółki posiadającym zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej do uzyskania akcji o nowej wartości nominalnej (czyli tzw. resztówki scaleniowe), z zastrzeżeniem, że liczba akcji przyznana wszystkim akcjonariuszom w ramach pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych kosztem Europejskiego Funduszu Hipotecznego Spółka Akcyjna nie może przekroczyć liczby akcji własnych posiadanych przez Spółkę.
3. Zrzeczenie się praw, o którym mowa powyżej następuje pod warunkiem zawieszającym rejestracji zmian do Statutu Spółki wynikających z niniejszej uchwały oraz wyznaczenia tzw. dnia referencyjnego (o którym mowa w szczegółowych zasadach działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie) ze skutkiem na dzień przeprowadzenia połączenia (scalenia) akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz warunkiem rozwiązującym niedojścia procesu połączenia (scalenia) akcji do skutku.

W wyniku pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych, o czym mowa powyżej, każdy z akcjonariuszy Spółki posiadających w tzw. dniu referencyjnym niedobory scaleniowe, tzn. akcje o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda w liczbie od 1 (jeden) do 9 (dziewięć), stanie się uprawnionym do otrzymania w zamian za te akcje jednej akcji o wartości nominalnej 10 (dziesięć) złotych, zaś uprawnienie Europejskiego Funduszu Hipotecznego

Spółka Akcyjna do otrzymania w zamian za posiadane przez te podmioty w dniu referencyjnym akcje Spółki o wartości nominalnej (tj. 1 złoty)

4. ulegną zmniejszeniu o taką liczbę tych akcji, która będzie niezbędna do pokrycie niedoborów scaleniowych, jednak nie więcej niż łączna liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę.
5. Proces połączenia (scalenia) akcji Spółki nie dojdzie do skutku w przypadku gdyby okazało się, że (i) powstaną niedobory scaleniowe dotyczące akcji imiennych lub (ii) likwidacja wszystkich niedoborów scaleniowych akcji na okaziciela w wyżej określony sposób nie będzie możliwa.

Postanowiono także o zmianie oznaczenia akcji Spółki po połączeniu (scaleniu) akcji w następujący sposób:

- a. dotychczasowe akcji serii A o numerach od 000.001 do 100.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii A o numerach od 00.001 do 10.000;
- b. dotychczasowe akcje serii B o numerach od 000.000.001 do 146.500.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 00.000.001 do 14.650.000.

NWZ upoważniło i zobowiązało jednocześnie Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały, w tym w szczególności:

- do wyznaczenia tzw. dnia referencyjnego, tj. dnia według stanu na który zostanie określona liczba akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych w celu wyliczenia liczby akcji Spółki o nowej wartości nominalnej, które w związku z połączeniem (scaleniem) akcji, powinny zostać w ich miejsce wydane posiadaczom tych rachunków papierów wartościowych;
- dokonywania wszelkich czynności związanych z rejestracją zmian do Statutu Spółki przez właściwy sąd rejestrowy,
- dokonywania wszelkich czynności związanych z niniejszą uchwałą przed Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w tym do złożenia stosownych listów księgowych oraz występowania z wnioskami o zawieszenie notowań akcji Spółki w celu przeprowadzenia procesu połączenia (scalenia) akcji;
- zwrócenia się do akcjonariuszy Spółki o dostosowanie stanu posiadania akcji Spółki w taki sposób, aby posiadana liczba akcji Spółki zapisana na ich rachunkach papierów wartościowych w tzw. dniu referencyjnym stanowiła 10 sztuk lub wielokrotność tej liczby.

Następnie Zarząd Spółki złożył stosowne dokumenty do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oraz zwrócił się do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z wnioskiem o zawieszenie notowań akcji Spółki od dnia 28 stycznia 2013 r. do 15 lutego 2013 r. w związku z planowanym scalaniem akcji. Wniosek ten został uwzględniony.

Jako dzień referencyjny został ustalony 6 lutego 2013 r. Na 15 lutego 2013 r. ustalono natomiast dzień wymiany, a więc dzień wymiany 146.500.000 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 1 złoty na 14.650.000 akcji po scaleniu o jednostkowej wartości nominalnej 10 złotych.

Łączna ilość niedoborów scaleniowych wyniosła 5259 akcji. Niedobory zostały uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Spółkę, w ten sposób, że Zarząd Spółki podjął uchwałę w której zrzekł się praw akcyjnych w Spółce nieodpłatnie na rzecz akcjonariuszy posiadających niedobory scaleniowe.

Pierwsze notowanie scalonych akcji odbyło się w dniu 18 lutego 2013 r.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 18 kwietnia 2013 roku kapitał zakładowy spółki działającej pod firmą Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. wynosi 146.600.000,00 zł i dzieli się na 14.660.000 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

- a) 10.000 akcji serii A oznaczonych numerami od 00.001 do 10.000 po 10 zł każda,
- b) 14.650.000 akcji serii B oznaczonych numerami od 00.000.001 do 14.650.000 po 10 zł każda.

Akcje serii A o numerach od 00.001 do 10.000 są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do głosu, na każdą z tych akcji przypada dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu. Pozostałe akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela.

4.4 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

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

Tabela 6: Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2012 roku

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	24 700 000	16,85%	24 800 000	16,91%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	20 361 659	13,89%	20 361 659	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		101 538 341	69,26%	101 538 341	69,21%
	Razem		146 600 000	100,00%	146 700 000	100,00%

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

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	2 470 000	16,85%	2 480 000	16,91%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	2 035 640	13,89%	2 035 640	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		10 154 360	69,26%	10 154 360	69,21%
	Razem		14 660 000	100,00%	14 670 000	100,00%

4.5 Informacje o nabyciu akcji własnych

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

Zgromadzeniu Spółki oraz odpowiadają 100.000 (sto tysięcy) głosom na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. Spółka nabyła bezpośrednio i pośrednio (przez spółki zależne) 20 261 659 sztuk akcji o łącznej cenie nabycia 22 275 tys. zł.

W związku z operacją scalenia akcji o której mowa w punkcie 4.4 Sprawozdania, powstały tzw. niedobory scaleniowe, które miały być w świetle uchwały scaleniowej uzupełnione poprzez nieodpłatnie zrzeczenie się przez Spółkę swoich praw akcyjnych z akcji na okaziciela w Spółce na rzecz akcjonariuszy Spółki posiadających tzw. niedobory scaleniowe dotyczące akcji na okaziciela, w zakresie jakim jest to niezbędne do umożliwienia akcjonariuszom Spółki posiadającym zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej do uzyskania akcji o nowej wartości nominalnej.

W wykonaniu powyższej uchwały Zarząd EFH S.A. postanowił uchwałą z dnia 14 lutego 2013 r. przeznaczyć 5259 akcji własnych na pokrycie niedoborów scaleniowych oraz rzec się praw akcyjnych z tych akcji nieodpłatnie na rzecz akcjonariuszy posiadających niedobory scaleniowe.

4.6 Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Na dzień 31 grudnia 2012 roku, posiadaczami papierów wartościowych, dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta, są akcjonariusze posiadający akcje imienne Spółki. Pan Jacek Waksmundzki posiada 100.000 akcji imiennych serii A Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Akcje imienne dają podwójny głos na Walnym Zgromadzeniu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

4.7 Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

4.8 Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych emitenta

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

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

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

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

W 2012 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupą.

4.11 Walne zgromadzenie

Walne Zgromadzenie zwołuje się w trybie zwyczajnym i nadzwyczajnym. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane w miarę potrzeb na wniosek Zarządu, Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

Walne Zgromadzenia odbywają w siedzibie Spółki.

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 należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- wszelkie postanowienia, dotyczące roszczeń o naprawienie szkody, wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- określanie sposobu podziału zysku lub pokrycia strat,
- zmiana statutu Spółki,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- połączenie spółek, przekształcenia Spółki, jej rozwiązanie i likwidacja,
- wybór likwidatorów Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja papierów wartościowych imiennych lub na okaziciela uprawniających ich posiadacza do zapisu lub objęcia akcji, z wyłączeniem prawa poboru (warrantów subskrypcyjnych),
- określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy),
- nabycie własnych akcji, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom Spółki lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat,
- udzielenie upoważnienia do nabywania własnych akcji instytucji finansowej, która nabywa akcje Spółki na własny rachunek celem ich dalszej odsprzedaży; upoważnienie może być udzielone na okres nie dłuższy niż rok,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw wniesionych przez Radę Nadzorczą, Zarząd lub akcjonariuszy.

Wyłącza się z kompetencji Walnego Zgromadzenia podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego. Podejmowanie uchwał w tych sprawach należy do zakresu kompetencji Zarządu Spółki.

Walne Zgromadzenie jest zdolne do powzięcia wiążących uchwał bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej.

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.

4.12 Zasady zmiany statutu

Statut Spółki nie zawiera szczególnych regulacji w zakresie zmiany Statutu Spółki. W związku z tym w myśl regulacji KSH, kompetencja ta należy wyłącznie do 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 ogłoszeniu o zwołaniu WZA należy powołać dotychczas obowiązujące postanowienia Statutu oraz treść proponowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień Statutu. Zmiana Statutu wymaga powzięcia uchwały większością trzech czwartych głosów. Zmiana Statutu staje się skuteczna z chwilą wpisu do rejestru KRS.

4.12.1 Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z od pięciu (5) do dziewięciu (9) członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie. Wspólna kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. 3. Co najmniej połowę członków Rady Nadzorczej powinni stanowić członkowie niezależni. Za niezależnego członka Rady Nadzorczej uznaje się osobę, która jest wolna od jakichkolwiek powiązań, mogących istotnie wpłynąć na zdolność takiego niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, a w szczególności osobę, która nie jest w jakikolwiek sposób gospodarczo ani rodzinie powiązana ze Spółką, jej akcjonariuszami, jej pracownikami, podmiotami powiązanymi ze Spółką lub ich pracownikami, jak i nie posiadająca żadnych powiązań z przedsiębiorcami prowadzącymi działalność konkurencyjną, ich pracownikami, podmiotami powiązanymi z takimi przedsiębiorcami lub z ich pracownikami, a także nie jest pracownikiem firmy dokonującej badania sprawozdania finansowego Spółki. Osoba kandydująca do Rady Nadzorczej winna złożyć Spółce pisemne oświadczenie o spełnieniu warunków oraz niezwłocznie poinformować Spółkę w przypadku, gdyby w trakcie kadencji sytuacja ta uległa zmianie.

Rada Nadzorcza działa na podstawie Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

4.12.2 Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady. W razie równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wykonywanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki, a w szczególności:

- ocena sprawozdań, o których mowa w § 12 pkt 1 Statutu Spółki, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysków albo pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- reprezentowanie Spółki w umowach i sporach z członkami Zarządu,
- zatwierdzanie rocznych i wieloletnich planów działalności Spółki,

- zatwierdzenie planu finansowego Spółki,
- ustalanie liczby członków Zarządu,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesów,
- ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla Prezesa, Wiceprezesów i członków Zarządu,
- uchwalenie regulaminu pracy Zarządu,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta,
- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej określającego jej organizację oraz sposób wykonywania czynności.

4.12.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

1)	Aleksander Nauman	Przewodniczący
2)	Jan Bogutyn	Wiceprzewodniczący
3)	Barbara Stupnicka	Członek
4)	Waldemar Markiewicz	Członek
5)	Przemysław Ratajczak	Członek
6)	Piotr Korwin-Małaszyński	Sekretarz

W 2012 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 14 lutego 2012 roku otrzymał od Pana Jacka Waksmundzkiego rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 12 lipca 2012 roku Pan Grzegorz Leszczyński, Pan Jarosław Dubiński, Pan Sławomir Łukasiewicz oraz Pan Adam Hosin złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 30 sierpnia 2012 roku Pani Magdalena Kachniewska oraz od Pan Aleksander Nauman złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 3 września 2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które podjęło uchwałę o powołaniu w skład Rady Nadzorczej na nową, trzyletnią wspólną kadencję, następujących osób: Panią Barbarę Stupnicką, Pana Jana Bogutyna, Pana Piotra Korwin-Małaszyńskiego, Pana Waldemara Markiewicza, Pana Aleksandra Naumana oraz Pana Przemysława Ratajczaka.

4.13 Zarząd

4.13.1 Zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu

Zarząd może być jedno lub wieloosobowy. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesów, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Wspólna kadencja Zarządu trwa trzy lata. Zarząd działa na podstawie Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

4.13.2 Kompetencje Zarządu

Zarząd kieruje działalnością Spółki, reprezentuje ją na zewnątrz i jest władny podejmować wszelkie decyzje nie zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Jeżeli zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z Prokurentem.

Sprawy nie przekraczające zakresu zwykłych czynności może prowadzić każdy członek Zarządu bez podejmowania uchwały Zarządu. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności:

- sprawy zastrzeżone do kompetencji Zarządu przez przepisy prawa lub Statut,
- udzielenie prokury,
- przedkładane Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej,
- uchwalanie Regulaminu Pracy,
- sprzedaż lub zakup nieruchomości,
- sprzedaż lub zakup udziałów bądź akcji spółek,
- zakładanie i likwidacja spółek celowych.

Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów przy obecności, co najmniej połowy Członków Zarządu. W przypadku równiej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zarząd działa na podstawie przepisów prawa, Statutu Spółki oraz Regulaminu przyjmowanego przez Radę Nadzorczą.

4.13.3 Skład osobowy Zarządu

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

- | | | |
|----|-----------------|--------------------|
| 1) | Tadeusz Bieniak | Prezes Zarządu |
| 2) | Michał Tober | Wiceprezes Zarządu |
| 3) | Michał Barczak | Wiceprezes Zarządu |

W 2012 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki

- dniu 16 stycznia 2012 roku Pan Tadeusz Kuflński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 roku.
- w dniu 16 stycznia 2012 roku Pan Marcin Podobas złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 roku.
- w dniu 12 lipca 2012 roku Pan Riad Bekkar złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oraz Pani Izabela Gałązka złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 12 lipca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład Zarządu: (1) Pana Wiesława Migutę, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu (2) Pana Michała Toberę, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

- w dniu 7 listopada 2012 r. Pan Wiesław Migut złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 7 listopada 2012 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład Zarządu: (1) Pana Tadeusza Bieniaka, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu (2) Pana Michała Barczaka, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu

4.13.4 Opis uprawnień Zarządu dotyczących podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z KSH kompetencja decydowania o emisji akcji należy do Walnego Zgromadzenia Spółki, gdyż wiąże się z podwyższeniem kapitału zakładowego i zmianą statutu. Statut może jednak upoważnić Zarząd na okres nie dłuższy niż trzy lata do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego. W przypadku EFH S.A. kapitał docelowy został zarejestrowany w dniu 22 kwietnia 2010 r., a zgodnie z postanowieniem § 8 ust. 9 pkt 1 Statutu upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany statutu przewidującej niniejszą zmianę. W związku z tym na dzień publikacji raportu, tj. 26 kwietnia 2013 r. upoważnienie to wygasło, a Zarząd nie posiada uprawnień dotyczących podjęcia decyzji o emisji akcji Spółki. Tym samym decyzje w zakresie emisji akcji należy w całości do Walnego Zgromadzenia.

W zakresie dotyczącym uprawnień związanych z wykupem akcji wskazać należy, że zgodnie z KSH spółka co do zasady nie może nabywać akcji własnych. Od powyższej zasady istnieją jednak odstępstwa. Walne Zgromadzenie EFH S.A. w dniu 22 września 2011 r. podjęło uchwałę nr 10/2011, na mocy której Zarząd został upoważniony do nabycia maksymalnie 25.000.000 akcji własnych o wartości nominalnej 1 złotych każda w celu ich odsprzedaży. Zgodnie z uchwałą Spółka:

1. może nabywać akcje wyłącznie w pełni opłacone
2. łączna wartość nabywanych akcji nie może przekroczyć 20% kapitału zakładowego Spółki, uwzględniając w tym również wartość nominalną akcji własnych posiadanych przez Spółkę raz przez spółki zależne od Spółki, jak również przez osoby działające na rachunek Spółki lub spółek zależnych od Spółki
3. łączna minimalna wysokość zapłaty za akcje nie będzie niższa niż 250.000 przy czym minimalna wysokość zapłaty za jedną akcję nie powinna być niższa niż 1 grosz
4. łączna maksymalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie zgodna z przepisami KSH i nie przekroczy w okresie do końca 2013 roku kwoty 25.000.000 złotych

Upoważnienie do nabycia akcji na warunkach określonych powyżej udzielone zostało do końca 2013 r, nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków na ich nabycie.

Na potrzeby wykupu akcji własnych przez Spółkę, ma mocy uchwały nr 9/2011 z dnia 22 września 2011 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia utworzono kapitał rezerwowy Spółki na pokrycie ceny akcji własnych nabywanych przez Spółkę.

Dotychczas spółka EFH S.A. bezpośrednio kupiła 6 276 000 akcji za łączną kwotę 2 255 516,49 zł, a Zarząd EFH S.A. byłby uprawniony do skorzystania z uchwały nr 9 i 10/2011 w zakresie niewykorzystanym na nabycie akcji własnych, tj. na kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wysokością faktycznie wniesionych środków na kapitał rezerwowy a kwotą już wydaną na nabycie akcji przez Spółkę. Podkreślenia wymaga, iż w obecnej sytuacji finansowej Spółki, Zarząd nie planuje korzystania z tego uprawnienia.

4.14 Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej

W 2012 r. wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawiała się następująco:

Tabela 8: wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej w 2012 roku

Imię i nazwisko	Kwota wynagrodzenia w EFH S.A. w złotych	Kwota wynagrodzenia z innych spółek Grupy w złotych	Stanowisko
Gatązka Izabela	8 400	24 000	Wiceprezes Zarządu
Kuflirski Tadeusz	2 800	14 000	Wiceprezes Zarządu
Podobas Marcin	2 800	2 000	Wiceprezes Zarządu
Migut Wiesław	191 342	0	Prezes Zarządu
Tober Michał	185 455	0	Wiceprezes Zarządu
Bieniak Tadeusz	40 000	0	Prezes Zarządu
Barczak Michał	72 380	0	Wiceprezes Zarządu
Bekkar Riad	0	0	Prezes Zarządu
Leszczynski Grzegorz	7 500	0	Członek Rady Nadzorczej
Dubiński Jarosław	6 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Nauman Aleksander	18 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Kachniewska Magdalena	2 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Łukasiewicz Sławomir	6 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Korwin-Małaszyński Piotr	12 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Ratajczak Przemysław	12 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Stupnicka Barbara	12 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Bogutyn Jan	12 000	0	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Markiewicz Waldemar	12 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Hosin Adam	2 000	0	Członek Rady Nadzorczej
Waksmudzki Jacek	0	0	Członek Rady Nadzorczej

4.15 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2012 roku jak i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadał akcji Spółki.

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

W 2012 r. nie obowiązywały żadne umowy zawarte z osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiło z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

4.17 Zatrudnienie

	Rok zakończony	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	10	10
Pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	0	0
Uczniowie	0	0
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0	1
Razem	10	11

4.18 Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych

Program opcji pracowniczych w spółce Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. funkcjonuje od listopada 2007 roku. W ramach realizacji programu opcji pracowniczych Spółka 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.

4.19 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

W dniu 10 grudnia 2010 roku Spółka zawarła z BDO (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonanie badań sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy za lata 2010-2012 oraz za przegląd skróconych sprawozdań finansowych oraz skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okresy sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2010, 2011 i 2012 roku. Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku w podziale na rodzaje usług:

Tabela 9: Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	2012	2011
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, + przeglądy półroczne	109	101
b) inne usługi poświadczające,	43	5
c) usługi doradztwa podatkowego,	-	-
d) pozostałe usługi.	-	-
Razem	152	106

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

.....
Tadeusz Bieniak
Prezes Zarządu

.....
Michał Tober
Wiceprezes Zarządu

.....
Michał Barczak
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2013 roku

**EUROPEJSKI FUNDUSZ
HIPOTECZNY**