

**GRUPA KAPITAŁOWA**



**OKRESOWY RAPORT FINANSOWY**

**ZA OKRES 01.01.2023-31.03.2023 r.**

*Zawierający kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres trzech miesięcy  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34*

Kraków, 17 maja 2023 r.

**Spis treści**

<b>I.</b>	<b>PODSTAWY SPORZĄDZENIA RAPORTU KWARTALNEGO</b> .....	3
<b>A.</b>	<b>OŚWIADCZENIE ZARZĄDU</b> .....	3
<b>B.</b>	<b>CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ</b> .....	3
<b>C.</b>	<b>OKRESY PREZENTOWANE</b> .....	3
<b>D.</b>	<b>BIEGLI REWIDENCI</b> .....	3
<b>E.</b>	<b>WYBRANE DANE FINANSOWE</b> .....	3
<b>II.</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 31 MARCA 2023 R.</b> .....	4
1.	Informacje podstawowe .....	4
2.	Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej .....	8
3.	Istotna niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych .....	8
4.	Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny .....	8
5.	Zmiany zasady rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny .....	9
	<b>ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b> .....	10
	<b>ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH</b> .....	12
	<b>ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH</b> .....	13
	<b>ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM</b> .....	14
	<b>SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.03.2023 ROKU</b> .....	15
1.	Sprawozdawczość według segmentów działalności .....	15
2.	Odroczony podatek dochodowy .....	15
3.	Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	16
4.	Rzeczowe aktywa trwale Grupy Kapitałowej .....	16
5.	Nieruchomości inwestycyjne.....	17
6.	Aktywa finansowe .....	20
7.	Zapasy .....	21
8.	Należności .....	21
9.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	22
10.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	22
11.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie .....	22
12.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych .....	22
13.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	22
14.	Połączenie jednostek gospodarczych.....	22
15.	Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	23
16.	Zobowiązania finansowe.....	23
17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	25
18.	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy .....	26
<b>III.</b>	<b>POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ŚRÓDROCZNEGO</b> .....	27
1.	Informacja dotycząca prognozy wyników .....	27
2.	Sprawy sądowe .....	27
3.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości .....	27
4.	Poręczenia, pożyczki, gwarancje .....	27
5.	Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.....	27
6.	Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	27
7.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	28
<b>IV.</b>	<b>KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.</b> .....	31
	<b>WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU</b> .....	31
1.	Wybrane dane finansowe Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro).....	31
	<b>SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 r. KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.</b> .....	33
	<b>SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.03.2023 ROKU</b> .....	38
1.	Rzeczowe aktywa trwale Korporacji Gospodarczej Efekt S.A. ....	38
2.	Nieruchomości inwestycyjne.....	39

## **I. PODSTAWY SPORZĄDZENIA RAPORTU KWARTALNEGO**

### **A. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018 poz. 757), Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 (Dz.U. 2018 poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2023 do 31 marca 2023 roku.

Niniejsze skrócone kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za 2022 rok.

### **B. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Spółka dominująca Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

### **C. OKRESY PREZENTOWANE**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku dla śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

Skrócone śródroczne sprawozdane finansowe zostało przygotowane w nowej formie, dane porównywalne zostały odpowiednio przekształcone.

### **D. BIEGLI REWIDENCI**

Kwartałne sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi.

### **E. WYBRANE DANE FINANSOWE**

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
2023-03-31	4,7005	4,6755
2022-12-31	4,6883	4,6899
2022-03-31	4,6472	4,6525

*\*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie*

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień prezentowanego okresu.

Poszczególne pozycje skonsolidowanego rachunku dochodów całkowitych oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowe pozycje skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku dochodów całkowitych oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wyszczególnienie	Bieżący okres*		Poprzedni okres	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 706	1 427	6 276	1 351
Koszty działalności operacyjnej	3 664	779	4 570	983
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 929	623	1 526	328
Zysk (strata) brutto	2 192	466	854	184
Zysk (strata) netto	1 651	351	510	110
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 995 450	4 995 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,33	0,07	0,10	0,02
<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	130 552	27 923	129 960	27 711
Aktywa obrotowe	32 075	6 860	32 681	6 968
Kapitał własny	77 671	16 612	76 020	16 209
Kapitał zakładowy	4 995	1 068	4 995	1 065
Zobowiązania długoterminowe	47 178	10 090	48 247	10 288
Zobowiązania krótkoterminowe	37 778	8 080	38 374	8 182
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,55	3,33	15,22	3,24
<b>Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 124	-239	365	79
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-566	-120	2 082	448
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-434	-92	-4 529	-975

\*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2022 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

## II. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 31 MARCA 2023 R.

### 1. Informacje podstawowe

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie jest Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Opolskiej 12 (31-323 Kraków). Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000115403.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Skonsolidowane skrócone kwartałne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej „EFEKT” SA. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- sprzedaż hurtowa,
- sprzedaż detaliczna,
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:	<p><b>68.20.Z</b> - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi</p> <p><b>64.99.Z</b> - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych</p> <p><b>46.---.---</b> - handel hurtowy, w tym także na rynkach zagranicznych</p> <p><b>47.---.---</b> - handel detaliczny, w tym także na rynkach zagranicznych</p> <p><b>46.1.---</b> - świadczenie usług pośrednictwa handlowego z uwzględnieniem obrotu towarowego i obrotu prowadzonego na giełdach</p> <p><b>52.10.B.</b> - świadczenie usług magazynowania, składowania i przechowywania towarów, w tym prowadzenie składów giełdowych</p> <p><b>01.61.Z.</b> - organizowanie i prowadzenie działalności produkcyjnej, zwłaszcza na rzecz wsi i rolnictwa</p> <p><b>74.90.Z.</b> - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna</p> <p><b>73.1. ---.</b> - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna</p> <p><b>46.7.---</b> - eksport i import towarów i usług</p>
---	---

**Spółka dominująca:**

Nazwa pełna:	<b>Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.</b>
Adres siedziby:	31-323 Kraków, ul. Opolska 12
Identyfikator NIP:	6760077402
Numer w KRS:	115403
Numer REGON:	1413856
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	13268/1989 z dnia 08.11.1989 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Główne obszary działalności:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana</li> <li>• pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach</li> <li>• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi</li> </ul>

Jednostki kontrolowane przez Korporację Gospodarczą „efekt” SA.:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.03.2023	Metoda Konsolidacji
1.	„EFEKT-HOTELE” S.A.	Kraków	Świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych.	100	Pełna
2.	„LIDERHOTEL” Sp. z o.o.	Kraków	Prowadzenie hoteli, restauracji oraz innych placówek gastronomicznych	72/100	Pełna
3	Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Obrót nieruchomościami	100	Niekonsolidowana

**Pozostałe podmioty powiązane:**

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Status podmiotu
INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność holdingów finansowych	Podmiot dominujący-bezpośrednio
CFI Holding SA	Wrocław	Działalność holdingów finansowych	Podmiot dominujący-pośrednio
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	Pozostały podmiot powiązany
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań	Pozostały podmiot powiązany
Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	Pozostały podmiot powiązany
Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	Pozostały podmiot powiązany
Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	Pozostały podmiot powiązany
Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność developerska	Pozostały podmiot powiązany
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	Pozostały podmiot powiązany
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	Pozostały podmiot powiązany
Luxton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	Pozostały podmiot powiązany
Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	Pozostały podmiot powiązany
Lody Maślane Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna	Pozostały podmiot powiązany
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany

**Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.**

Nie wystąpiły w prezentowanym okresie

**Zarząd i Rada Nadzorcza Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A**

Skład osobowy Zarządu na dzień publikacji sprawozdania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu</li> <li>• Grzegorz Cetera – Członek Zarządu</li> <li>• Jan Hambura– delegowany do Zarządu Członek Rady Nadzorczej na okres do dnia 24 lipca 2023 r.</li> </ul>
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cyprian Kaźmierczak – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Piotr Grabowski – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Katarzyna Marciniak – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Paweł Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>
Skład osobowy Zarządu na dzień 31.03.2023 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Michał Kawczyński - Prezes zarządu</li> <li>• Michał Bartzak- Wiceprezes zarządu</li> <li>• Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu</li> </ul>
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 31.03.2023 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cyprian Kaźmierczak - Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Piotr Grabowski - Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Joanna Feder Kawczyńska - Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Katarzyna Marciniak – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>

W dniu 24 kwietnia 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Michała Kawczyńskiego z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. oraz z członkostwa w zarządzie Emitenta. Przyczyna rezygnacji nie została wskazana.

Rada Nadzorcza Spółki z dniem 24 kwietnia 2023 roku powołała w skład zarządu Emitenta Pana Grzegorza Ceterę powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. Pana Michała Bartzaka pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu z dniem 25 kwietnia 2023 roku. Jednocześnie Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie zawiadamia, że Rada Nadzorcza Emitenta w dniu 25 kwietnia 2023 roku podjęła uchwałę w sprawie delegowania Członka Rady Nadzorczej Spółki tj. Pana Jana Hamburę, do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta z dniem 25 kwietnia 2023 roku, na okres do dnia 24 lipca 2023 r.

**Notowania na rynku regulowanym:**

**1. Informacje ogólne:**

**Gielda:**

**Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**

ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

**Symbol na GPW:**

Korporacja Gospodarcza „efekt” SA (EFK)

**Sektor na GPW:**

usługi dla przedsiębiorstw

**2. System depozytowo – rozliczeniowy:**

**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**

ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

**Znaczący Akcjonariusze jednostki dominującej:**

Według stanu na dzień 31.03.2023 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
INWEST spółka z o.o. w Krakowie	1 640 990	32,83%	1640 990	32,16%



Porozumienie akcjonariuszy	874 227	17,46%	874 227	17,13%
Goodmax sp. z o.o.	557 072	11,15%	557 072	10,91%
Pozostali	1 923 161	38,50%	1 923 161	39,82%

## 2. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości „MSR” 34, mającym zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym w czasie przygotowania Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## 3. Istotna niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Zarząd Emitenta i podmiotów zależnych dostrzega istotne ryzyko prawne związane z docierającymi z mediów informacjami o rozpoczęciu przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi czynności przygotowawczych w celu postawienia zarzutów karnych i karnoskarbowych w stosunku do części osób zasiadających na dzień bilansowy w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Na dzień publikacji nie są znane Emitentowi ostateczne skutki działań poprzedniego zarządu Emitenta oraz ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej w nadchodzącej przyszłości. Na dzień publikacji sprawozdania działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych nie uległa zmianie. Wobec jednostki dominującej i grupy kapitałowej nie toczą się sprawy sporne związane z powyższym zdarzeniem. Spółka dominująca oraz grupa kapitałowa nie otrzymała od organów ścigania zawiadomień oraz informacji o działaniach jakie prokuratura zamierza podjąć wobec spółki i jej majątku. Zarząd Emitenta oświadcza, że jednostka dominująca oraz spółki z grupy kapitałowej będą współpracować z organami ścigania w pełnym zakresie celem ochrony majątku i interesariuszy spółki.

W lutym 2022 wybuchł konflikt zbrojny między Federacją Rosyjską a Ukrainą mogący w przyszłości spowodować istotne problemy w prowadzeniu biznesu w Polsce. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie wystąpiły istotne skutki gospodarcze mające wpływ na funkcjonowanie Grupy, mimo nałożonych na Federację Rosyjską sankcji gospodarczych oraz możliwych działań odwetowych jakie nałoży Federacja Rosyjska na kraje przeciwnie inwazji. Rosja jako jeden z eksporterów kluczowych surowców energetycznych może istotnie zaburzyć łańcuchy dostaw, powodując istotne szoki podażowe- wpływając tym samym m.in. na inflację. W ostateczności konflikt ten może spowodować również poważny kryzys ekonomiczny w naszym regionie i w całej UE, co może wpłynąć w poważnym stopniu na całą grupę kapitałowa Efekt SA.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym rozmiar i skutki inwazji rosyjskiej na Ukrainę są niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Spółki.

Poprzednie sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy były sporządzane przy założeniu kontynuowania działalności i przedstawiane dane są porównywalne.

## 4. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2022 roku.

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. jako podmiot dominujący, sporządza śródroczne sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej [www.efektsa.pl](http://www.efektsa.pl)

### Podstawa sporządzenia

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacyjną Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości



godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2022 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niektóre spółki z Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości określonymi przez ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF. Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Niniejsze skrócone kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 roku.

#### Transakcje w walucie obcej i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Złoty (PLN) jest walutą funkcjonalną wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w innej walucie niż złoty polski są przeliczane według kursu średniego NBP.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia ujmowane są łącznie w przychodach lub kosztach finansowych.

Ewentualne jednostkowe niezgodności w tabelach pomiędzy prezentowanymi danymi a podsumowaniami wynikają z zaokrągleń do pełnych tysięcy.

#### **5. Zmiany zasady rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym są przestrzegane te same zasady (polityki) rachunkowości i metody obliczeniowe co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres obrotowy 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	<b>Bieżący okres</b>	<b>Poprzedni okres</b>
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>	130 552	129 960
Rzeczowe aktywa trwałe	12 174	11 580
Nieruchomości inwestycyjne	114 721	114 721
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	16	18
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	50	50
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	-	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 591	3 591
<b>Aktywa obrotowe</b>	32 075	32 681
Zapasy	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 206	13 769
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 518	5 436
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 351	13 476
<b>Aktywa obrotowe bez aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	32 075	32 681
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>162 627</b>	<b>162 641</b>

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>	77 671	76 020
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	77 671	76 020
Kapitał podstawowy	4 995	4 995
Zyski zatrzymane	72 676	71 025
W tym: wynik finansowy okresu	1 651	-7 054
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	47 178	48 247
Kredyty i pożyczki	41 097	42 167
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	6 080	6 080
Rezerwy na zobowiązania	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	37 778	38 374
Kredyty i pożyczki	20 352	18 807
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-
Zobowiązania dotyczące bieżącego podatku dochodowego	5 318	8 238
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 272	1 492
Pozostałe zobowiązania finansowe	41	41
Rezerwy na zobowiązania	9 796	9 796
<b>Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży</b>	37 778	38 374
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	84 956	86 621
<b>Pasywa razem</b>	<b>162 627</b>	<b>162 641</b>

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH**

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	6 706	6 276
Amortyzacja	87	92
Zużycie materiałów i energii	951	946
Usługi obce	1 995	2 962
Podatki i opłaty	251	258
Koszty świadczeń pracowniczych	365	300
Pozostałe koszty rodzajowe	15	12
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	194	968
Pozostałe koszty operacyjne	307	1 149
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	2 929	1 526
Przychody finansowe	195	181
Koszty finansowe	932	852
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	2 192	854
<b>Podatek dochodowy</b>	541	344
<b>Zysk starta z działalności kontynuowanej</b>	1 651	510
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	1 651	510
<b>Zysk (strata) akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	1 651	510
<b>Zysk (strata) akcjonariuszy niekontrolujących</b>	-	-

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<i>I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</i>	2 192	854
<i>II. Korekty razem</i>	-3 317	- 790
1. Amortyzacja	87	92
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Koszty z tytułu odsetek	-195	- 335
4. Przychody z tytułu odsetek	911	117
5. Przychody z tytułu dywidend	-	-
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	10
7. Zmiana stanu rezerw	-	-
8. Zmiana stanu zapasów	-	-
9. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-1 437	-1 728
10. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-2 682	1 053
11. Inne korekty	-	-
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	-1 124	63
Podatek dochodowy	-	302
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	-1 124	365
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej</b>		
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	-	-
Zbycie aktywów finansowych	-	-
Splata udzielonych pożyczek długoterminowych	113	4 348
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	4 403
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-679	- 5 010
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	- 1 660
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	-566	2 082
Wpływy z emisji akcji	-0	-
Kredyty i pożyczki	-	310
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	-230	-4 671
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-	-
Odsetki	-204	-167
Inne wpływy/wydatki finansowe	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	-434	- 4 529
<b>Przepływy pieniężne przed skutkami zmian kursów wymiany</b>	-2 125	-2 082
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	-2 125	- 2 082
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	13 476	2 294
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	11 351	212

**ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM**

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny jednostki dominującej ogółem</b>	<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>Kapitały razem</b>
<b>Bieżący okres</b>					
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	4 995	71 025	76 020		76 020
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. Błędów poprzednich okresów					
<b>Kapitał własny po korektach</b>	4 995	71 025	76 020		76 020
Emisja akcji			-		-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego			-		-
Wypłata dywidendy			-		-
Zysk (strata) netto		1 651	1 651		1 651
Inne dochody całkowite			-		-
Suma dochodów całkowitych		1 651	1 651		1 651
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego</b>		1 651	1 651		1 651
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	4 995	72 676	77 672		77 672
<b>Poprzedni okres</b>					
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	4 995	78 077	83 072	-	83 072
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. Błędów poprzednich okresów	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny po korektach</b>	4 995	78 077	83 072	-	83 072
Emisja akcji	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-		-
Wypłata dywidendy	-				
Zysk (strata) netto	-	510	510		510
Inne dochody całkowite	-				
Suma dochodów całkowitych	-	510	510		510
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego</b>	-	510	510		510
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	4 995	78 587	83 582		83 582

**SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SKONSOLIDOWANEGO  
 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.03.2023 ROKU**

**1. Sprawozdawczość według segmentów działalności**

Wydzielone segmenty:

- Segment hotelarsko-turystyczny – obejmuje świadczenie usług hotelarskich, turystycznych oraz prowadzenie restauracji
- Segment usługowo-handlowy – obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych

Wyniki segmentów za bieżący okres roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Segment hotelarsko – turystyczny	Segment usługowo – handlowy	Wylączenia	Działalność ogółem
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	258	6 447	-	6 706
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	258	6 447	-	6 706
<b>Koszty operacyjne</b>	241	3 404	18	3 664
<b>Zysk (strata) segmentu</b>	17	3 043	-18	3 042
Przychody finansowe			195	195
Koszty finansowe	-1 684	8	2 607	932
<b>Zysk (strata)</b>	1 701	3 035	-2 430	2 305
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	194
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	307
Odpis wartości firmy	-	-	-	-
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	-	-	-	2 192
Podatek dochodowy	-	-	-	541
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	-	-	-	1 651

Spółka nie wyodrębnia segmentów geograficznych z uwagi na fakt, iż działalność prowadzona jest na terytorium Polski. Ponadto spółka nie rozróżnia obszarów na terenie Polski o odmiennym środowisku ekonomicznym, stosując jednolitą politykę cenową na terenie całego kraju.

**2. Odroczonego podatek dochodowy**

Zmiany stanu rezerwy i aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w stosunku do poprzedniego okresu:

	Poprzedni okres	zmiana	Bieżący okres
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	3 591	-	3 591
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6 080	-	6 080



### 3. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W bieżącym okresie wystąpiły następujące zmiany w wysokości odpisów aktualizujących aktywa Grupy:

Tytuł	Poprzedni okres	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bieżący okres
Rzeczowe aktywa trwałe	895	-	-	895
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Aktywa finansowe	2 401	-	-	2 401
Zapasy	-	-	-	-
Należności handlowe	1 777	-	-	1 777
Należności pozostałe	329	-	-	329

### 4. Rzeczowe aktywa trwałe Grupy Kapitałowej

Zmiana rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w bieżącym okresie.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwałe	Środki trwale w budowie	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 1.01.2023 roku</b>	4 757	7 061	2 588	685	553	2 127	17 770
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	-	1	-	-	-	679	680
nabycia środków trwałych	-	1	-	-	-	679	680
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-	-	1	1
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	1	1
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2023 roku</b>	4 757	7 062	2 588	685	553	2 805	18 450
<b>Umorzenie na dzień 1.01.2023</b>	66	2 134	1 959	635	500	-	5 295
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	-	58	22	3	2	-	85
amortyzacji	-	58	22	3	2	-	85
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na dzień 31.03.2023 roku</b>	67	2 192	1 982	638	501	-	5 380
<b>Odpisy aktualizujące na 01.01.2023</b>	-	-	-	-	-	895	895
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartalny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (w tysiącach złotych)*

Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
<b>Odpisy aktualizujące na 31.03.2023</b>	-	-	-	-	-	895	895
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2023 roku</b>	4 690	4 870	606	47	51	1 910	12 175

**5. Nieruchomości inwestycyjne**

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Wartość bilansowa na początek roku</b>	114 721	122 363
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	-	4 098
- nabycia nieruchomości	-	4 098
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- zmiana klasyfikacji aktywa	-	-
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	-	11 740
- zbycia nieruchomości	-	-
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	11 740
- inne zmniejszenia	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec roku</b>	114 721	114 721

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Różnice odnoszone są w ciężar sprawozdania z dochodów całkowitych w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych. Wycenę dokonuje wyspecjalizowany personel jednostki lub niezależni rzeczoznawcy majątkowi.

Model wyceny	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione metodami dochodowymi -poziom 2 hierarchii wartości godziwej	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na poziomie drugim wykorzystano metodę dochodową. Założenia rynkowe wyceny jakie zastosowano w modelach przedstawiono poniżej:	28 363
	• stopa dyskontowa (stopa wolna od ryzyka powiększona o rynkową premię)	
	• wskaźnik pustostanów (rynkowy wskaźnik występujących pustostanów)	
	• efektywny dochód z nieruchomości inwestycyjnej	
Obiekty komercyjne wycenione metodami dochodowymi -poziom 3 hierarchii wartości godziwej	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych dla których trwają umowy najmu lub dzierżawy długoterminowej skorzystano z metody dochodowej. W celu ustalenia właściwej wartości wynik wyceny metodą dochodową skonfrontowano z wynikami wyceny metodami rynkowymi. <u>Przyjęte założenia metody dochodowej przedstawione są poniżej:</u>	86 357

**Założenia ilościowe wraz z opisami jakościowymi zastosowana modelach wycen hoteli:**

<b>Hotel Lider:</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>lata 2027+</b>	
Przychody ze sprzedaży (mln zł)	3,36	3,88	4,37	4,81	5,29	Dynamika wzrostu przychodów - g-3%	
Opis założeń:	Spółka osiągnie 70% przychodów ze sprzedaży sprzed pandemii (rok 2019). Dynamika wzrostu 200%.	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Współczynnik wzrostu po okresie prognozy – g (3%)

<b>Hotel Efekt</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>lata 2027+</b>	
Przychody ze sprzedaży (mln zł)	1,80	2,08	2,34	2,58	2,84	Dynamika wzrostu przychodów - g-3%	
Opis:	Spółka osiągnie w 2023 roku 70% przychodów ze sprzedaży sprzed pandemii – rok 2019	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Poziom przychodów zindeksowany o parametr rozwoju NBP składający się z wskaźnika inflacji, procentowej projekcji PKB oraz wskaźnika zmian wynagrodzeń,	Współczynnik wzrostu po okresie prognozy – g (3%)

**Zastosowana stopa dyskonta jest sumą dwóch poniższych elementów:**

**Stopa wolna od ryzyka**-Współczynnik dyskontujący oparto o rentowność obligacji rządowych – 4 letnich.

Przyjęta rentowność obligacji rządowych jest składową stopy dyskonta zgodnie z ogólnodostępną literaturą przedmiotu- jako stopa wolna od ryzyka przyjęta do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych z umów wyznaczona na podstawie danych dostępnych z rynku kapitałowego.

**Premia za ryzyko** -Zgodnie z cytowaną literaturą podmiotu na stopę dyskonta składa się stopa wolna od ryzyka oraz składnik premii za ryzyko. Wartość przyjętego składnika premii za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości składa się z poniższych elementów:

- za małą płynność (w przypadku dużych, trudno podzielnych nieruchomości wymagających zaangażowania dużego kapitału) - do 2 (przyjęto – 2,00).
- za niższą atrakcyjność lokalnego rynku nieruchomości w odniesieniu do innych form inwestowania: w fazie ożywienia – 1, stagnacji -2 i w fazie recesji – 3 (przyjęto 2,0).
- Łącznie składnik premii za ryzyko wynosi – 4,00

**Stopa dyskonta przyjęta w modelu: ok 10 %.**

**Zastosowany współczynnik wzrostu po okresie prognozy (g) wynosi  $\approx 3\%$ .**

**Przyjęcie współczynnika prognozy rozwoju opartego na skorygowanym współczynniku rozwoju NBP:**

Dla lat 2024-2026 Emitent przyjął rozwój strumieni dochodów zgodny z sumą agregatów makroekonomicznych (inflacja CPI, PKB, zmiana wynagrodzeń) mających wpływ na branżę hotelarską zaprezentowana poniżej.

**Opis procesu wyceny:**

Do wyceny nieruchomości metodą dochodową został zastosowany model DCF- dyskontowanych przepływów pieniężnych. Strumienie dochodów zdyskontowano wskazanym w nocie współczynnikiem dyskontującym. Po okresie prognozy przyjęto wartość wzrostu g-3%.

**Analiza istotnych założeń modelu wyceny. różnice między prognozowanymi wartościami a zrealizowanymi:**

Stan na dzień 31.12.2022	w mln zł
Przychody prognozowane wg modeli	1,80
Przychody zrealizowane	1,84
różnica	0,04
zmiana	2%

Niewielka różnica (in plus) między zrealizowanymi przychodami z umów dzierżaw a założeniami w modelach wskazuje na możliwość realizacji scenariusza założonego w modelach wycen. Emitent nie dokonał korekty in plus strumieni dochodów w 1Q 2023 z uwagi na brak różnic w poprzednich okresach prognoz.

**Niepewność szacunków i możliwych zmian w przyszłości:**

Przyjęte w sprawozdaniu finansowym wartości nieruchomości, są wartościami szacowanymi na podstawie dostępnych informacji i zgodnie z najlepszą wiedzą zarządu. Jednak z uwagi na fakt, że przyjęte w założeniach zdarzenia pozostają poza kontrolą spółki, wyceny mogą się istotnie zmieniać z przyszłości.

**Zmiana techniki wyceny oraz powody tej zmiany:**

W bieżącym okresie Emitent wykonał wycenę nieruchomości metodą dochodową opartą o założenia wskazane w powyższej nocie. W poprzednim okresie wycena wykonana była metoda rynkową. Zdaniem Emitenta wycena dochodowa najmowanych i wydzierżawionych nieruchomości inwestycyjnych lepiej odzwierciedla jej wartość godziwą z uwagi na trwające umowy najmu i dzierżawy, mające znaczący wpływ na dochody generowane przez powyższe nieruchomości. Emitent zgodnie z MSSF 13 z uwagi na trwające umowy najmu i dzierżawy, w celu uzyskania racjonalnej pewności odnośnie wartości szacowanych nieruchomości weryfikuje otrzymane wyniki wycen. W przypadku posiadania przez jednostkę aktualnego operatu szacunkowe wykonane inna metodą Grupa ujmuje w sprawozdaniu finansowym niższa z dwóch wartości wyceny kierując się Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE „*Roczne sprawozdania finansowe powinny być sporządzane przy zastosowaniu zasady ostrożności, w sposób prawdziwy i rzetelny przedstawiać stan aktywów i pasywów jednostki, jej sytuację finansową oraz wynik finansowy...*”.

**Przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej:**

W bieżącym okresie nastąpiło przesunięcie wycen wydzierżawionych nieruchomości hotelowych uprzednio ujętych na poziomie drugim (86 mln zł z poziomu drugiego hierarchii wartości godziwej) do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej. Uprzednio Emitent ustalał wartość godziwą dla tych obiektów za pomocą metody porównawczej- danymi wsadowymi były obserwowalne dane rynkowe wyznaczone przez wykwalifikowany personel jednostki jak i niezależnych rzeczoznawców majątkowych. Powodem przesunięcia między poziomami hierarchii wartości godziwej było zastosowanie do wyceny nieruchomości hotelowych metody dochodowej, w skład której weszły nieobserwowalne dane wejściowe do ustalenia wartości godziwych - opracowane przy użyciu własnych danych. Składowe wycen zaprezentowano w powyższej nocie objaśniającej.

**Wartość kredytów zabezpieczonych na majątku trwałym Grupy Kapitałowej:**

Tytuł zobowiązania / ograniczenia w dysponowaniu	Rok bieżący	Rok poprzedni
- stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	60 226	51 681

## 6. Aktywa finansowe

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	Bieżący okres	Poprzedni okres	Bieżący okres	Poprzedni okres		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	15 206	13 769	15 206	13 769	15 206	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
<b>Inne aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:</b>	-	-	-	-	-	
pożyczki	-	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
papiery wartościowe	-	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
<b>Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>	-	-	-	-	-	
udziały i akcje	-	-	-	-	-	<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>
<b>Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:</b>	5 518	5 436	5 518	5 436	5 518	
pożyczki	-	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
papiery wartościowe	5 518	5 436	5 518	5 436	5 518	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	11 351	13 476	11 351	13 476	11 351	
środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	11 351	13 476	11 351	13 476	11 351	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>

## 7. Zapasy

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Materiały (według ceny nabycia)</b>	-	-
<b>Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)</b>	-	-
<b>Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)</b>	-	-
<b>Produkty gotowe:</b>	-	-
Według ceny możliwej od uzyskania	-	-
<b>Towary</b>	-	-
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	-	-
<b>Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych</b>	-	-

## 8. Należności

Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Należności handlowe</b>		
od jednostek powiązanych	3 123	2 384
od pozostałych jednostek	982	1 253
<b>Należności handlowe razem</b>	<b>4 105</b>	<b>3 637</b>
<b>Pozostałe należności</b>		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	332	839
Inne	10 804	9 328
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>11 135</b>	<b>10 097</b>

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane z podziałem na należności niespłacone w prezentowanym okresie

Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Nieprzeterminowane należności z tytułu dostaw i usług</b>	1 962	1 387
1-90	828	1 121
91-180	410	574
181-360	764	369
powyżej 360	1 619	1 515
Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym	265	448
<b>Należności handlowe brutto</b>	<b>5 882</b>	<b>5 414</b>
odpis aktualizujący	1 777	1 777
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>4 105</b>	<b>3 637</b>

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie
PLN	4 105	4 105	3 637	3 637
EUR	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>4 105</b>	x	3 637	x

**9. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących**

W prezentowanym okresie Emitent wraz z podmiotami zależnymi dążył do restrukturyzacji zadłużenia kredytowego. W dniu 9 maja emitent wraz z jednostkami zależnymi podpisał umowy restrukturyzujące zadłużenie.

**10. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

Zarząd Emitenta i podmiotów zależnych dostrzega istotne ryzyko prawne związane z docierającymi z mediów informacjami o rozpoczęciu przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi czynności przygotowawczych w celu postawienia zarzutów karnych i karnoskarbowych w stosunku do części osób zasiadających na dzień bilansowy w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Na dzień publikacji nie są znane Emitentowi ostateczne skutki działań poprzedniego zarządu Emitenta oraz ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej w nadchodzącej przyszłości. Na dzień publikacji sprawozdania działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych nie uległa zmianie. Wobec jednostki dominującej i grupy kapitałowej nie toczą się sprawy sporne związane z powyższym zdarzeniem. Spółka dominująca oraz grupa kapitałowa nie otrzymała od organów ścigania zawiadomień oraz informacji o działaniach jakie prokuratura zamierza podjąć wobec spółki i jej majątku. Zarząd Emitenta oświadcza, że jednostka dominująca oraz spółki z grupy kapitałowej będą współpracować z organami ścigania w pełnym zakresie celem ochrony majątku i interesariuszy spółki.

**11. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie**

Segmenty rynku w jakich działa Grupa Kapitałowa nie charakteryzują się istotną sezonowością.

**12. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

W prezentowanych okresie brak zdarzeń dotyczących emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

**13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty**

W pierwszym kwartale 2023 roku nie zostały wypłacone dywidendy.

**14. Połączenie jednostek gospodarczych**

W prezentowanym okresie nie miały miejsca.



**15. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

Zmiany na zobowiązaniach warunkowych prezentowane są poniżej.

Zobowiązania warunkowe	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)</b>	50 892	50 185
- udzielonych gwarancji i poręczeń	50 892	50 185
<b>2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)</b>	-	-
- roszczeń regresywnych	-	-
- gwarancji i poręczeń	-	-
<b>2.3. Pozostałe</b>	-	-
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	-	-
Aktywa warunkowe	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)</b>	-	-
<b>2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)</b>	-	-
- obciążenia wyrównawcze	-	-
- odszkodowania	-	-
<b>2.3. Pozostałe</b>	-	-
<b>Aktywa warunkowe razem</b>	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• W pozycji udzielonych gwarancji i poręczeń znajdują się poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych spółek zależnych. Poręczenia kredytów zostały zawarte na rzecz Lider Hotel sp. z o.o. i Efekt Hotele SA. Pozycja ta zawiera saldo pozostałe do spłaty kredytu na dzień bilansowy,</li> <li>• Zobowiązania i aktywa warunkowe są kwotami niepewnymi i zgodnie z najlepszą wiedzą nie jest możliwe oszacowanie dokładnego wpływu i terminu realizacji powyższych zdarzeń,</li> <li>• Wartości wskazane w pozycjach powyższych zawierają oszacowane maksymalne możliwe efekty jakie mogą mieć w przyszłości wpływ na sprawozdanie finansowe,</li> </ul>		

**16. Zobowiązania finansowe**

Struktura zobowiązań finansowych:

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	Bieżący okres	Poprzedni okres	Bieżący okres	Poprzedni okres	
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>	41 097	42 167	41 097	42 167	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	41 097	42 167	41 097	42 167	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
<b>Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:</b>	-	-	-	-	
- zobowiązania z tytułu kaucji	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
- zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	
- pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartalny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (w tysiącach złotych)*

<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	5 318	8 238	5 318	8 238	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:</b>	20 392	18 847	20 392	18 847	
- kredyty i pożyczki	20 352	18 807	20 352	18 807	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- kaucje	41	41	41	41	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	20 352	18 807
Kredyty i pożyczki długoterminowe	41 097	42 167
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>61 449</b>	<b>60 974</b>

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty	61 449	60 974
Pożyczki	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Inne zobowiązania finansowe	41	41

<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>61 489</b>	61 014
- długoterminowe	41 097	42 167
- krótkoterminowe	20 392	18 848

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	20 352	18 807
<b>Kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>41 097</b>	<b>42 167</b>
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	9 552	9 552
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	11 900	11 900
- płatne powyżej 5 lat	19 646	20 716
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>61 449</b>	<b>60 974</b>

Struktura oprocentowania kredytów

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	48 411	47 985
LIBOR + marża	13 038	12 989
inne stopy *	-	-
<b>Razem</b>	<b>61 449</b>	<b>60 974</b>

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	48 411	48 411	47 985	47 985
CHF	2 765	13 038	2 765	12 989
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	x	61 449	x	60 974

### 17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje pomiędzy spółką dominującą a jej spółkami zależnymi, podlegały eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Transakcje pomiędzy Grupą, a członkami kluczowej kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliskimi członkami rodzin zaprezentowano poniżej.

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
<b>za okres od 01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.</b>						
<i>Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:</i>						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne	108	47	3 517	-	3 520	-
Jednostki stowarzyszone	-	-	-	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane	1 072	-	9 243	-	1 937	-
Kluczowa kadra kierownicza	-	-	-	-	-	-

Lp.	Typ transakcji	Opis transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w roku	Nierozliczone saldo transakcji	szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia	Strona transakcji
1	Transakcja finansowa	Udzielenie pożyczki na spłatę kapitału zobowiązania kredytowego oraz odsetek za jednostkę zależną z powodu wystąpienia pandemii COVID-19	Pożyczka krótkoterminowa oprocentowana wg. stopy % WIBOR 3M + MARŻA	-	1 414	brak	Transakcja z podmiotem zależnym
2	Transakcja finansowa	Zakup weksła inwestycyjnego	Weksel krótkoterminowy oprocentowany 2,5% rok	0 - nabycie / 0 - spłata	3 942	brak	Transakcja z pozostałym podmiotem powiązany

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartalny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (w tysiącach złotych)*

3	Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Weksel krótkoterminowy oprocentowany 2,5% rok	0 - nabycie / 0 - spłata	112	brak	Transakcja z podmiotem zależnym
4	Zakup/sprzedaż usług	Zakup usług outsourcingu finansowo-prawnego, zarządzania, logistyki i obsługi technicznej; usług księgowych; dzierżawa obiektu	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	1 025	2 786	brak	Transakcja z pozostałym podmiotem powiązany
5	Zakup/sprzedaż usług	Sprzedaż usług - outsourcing usług księgowych, prawnych, korporacyjnych, zakup usług: media/czynsz	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	69	1 043	brak	Transakcja z podmiotem zależnym

**18. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy**

Wyszczególnienie	Bieżący okres
Zarząd jednostki dominującej	-
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	-
<b>RAZEM</b>	-

Spółka nie dokonywała emisji akcji własnych kierowanych do kadry kierowniczej podlegających regulacjom zawartym w MSSF2.

### III. POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU SRÓDROCZNEGO

#### 1. Informacja dotycząca prognozy wyników

Zarówno dla Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej Efekt S.A. nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące I kwartału 2023.

#### 2. Sprawy sądowe

Sprawa z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarękę, Teresy Chwaja, Izabeli Chwaja, Macieja Chwaja, Magdaleny Chwaja, Sylwia Chwaja przed sądem okręgowym w Krakowie.

Sprawa dotyczy pozwu o zwrot pobranych pożytków, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie oraz odszkodowania za pogorszenie rzeczy. Na powyższą sprawę spólna utworzyła stosowną rezerwę.

#### 3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości

W pierwszym kwartale 2023 roku nie miały miejsca żadne transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane na warunkach innych niż rynkowe. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

#### 4. Poręczenia, pożyczki, gwarancje

Poręczenia nie uległy zmianie w pierwszym kwartale 2023 roku. Zostały opisane w nocie zobowiązania i aktywa warunkowe. Po dniu bilansowym jednostka dominująca KG Efekt SA przystąpiła do długu jednostek zależnych (dokładny opis zdarzenia znajduje się w nodzie „zdarzenia po dniu bilansowym”)

#### 5. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań

Wszystkie istotne informacje zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

#### 6. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla wyników samej Spółki, jak również całej grupy w najbliższym czasie to:

- popyt na usługi oferowane w sektorze usługowym,
- wzrost konkurencyjności prowadzonych przedsięwzięć,
- maksymalizacja efektywności prowadzonej działalności,
- popyt na usługi hotelarsko-turystyczne,
- konsekwentne prowadzenie przez jednostki hotelowe działań marketingowo-sprzedażowych,

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla poszczególnych segmentów w najbliższym czasie to:

- czynniki dotyczące segmentu handlowo-usługowego
  - posiadanie największego w regionie zorganizowanego kompleksu handlowego, wyposażonego w nowoczesne systemy zarządzania,
  - utrzymywanie się popytu na usługi najmu
- czynniki dotyczące segmentu hotelarsko-turystycznego
  - dalszy wzrost atrakcyjności lokalnego rynku usług hotelarskich i turystycznych,

- o nowopowstające w Krakowie, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
- o uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
- o rozwój usług gastronomicznych,
- o rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
- o pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
- o pozyskiwanie klientów indywidualnych,
- o dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiągniętych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie po sezonie,
- o intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych

## **7. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 24 kwietnia 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Michała Kawczyńskiego z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. oraz z członkostwa w zarządzie Emitenta. Przyczyna rezygnacji nie została wskazana.

Rada Nadzorcza Spółki z dniem 24 kwietnia 2023 roku powołała w skład zarządu Emitenta Pana Grzegorza Ceterę powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. Pana Michała Bartczaka pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu z dniem 25 kwietnia 2023 roku. Jednocześnie Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie zawiadamia, że Rada Nadzorcza Emitenta w dniu 25 kwietnia 2023 roku podjęła uchwałę w sprawie delegowania Członka Rady Nadzorczej Spółki tj. Pana Jana Hamburgę, do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta z dniem 25 kwietnia 2023 roku, na okres do dnia 24 lipca 2023 r.

Zarząd Spółki Korporacja Gospodarcza "Efekt" S.A. z siedzibą w Krakowie (zwana dalej również: Emitent), niniejszym przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu 9 maja 2023 roku doszło do podpisania pomiędzy spółkami zależnym od Emitenta tj. Efekt-Hotele S.A. z siedzibą w Krakowie oraz „Lider Hotel” sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (zwanego dalej: Bankiem), aneksy do umów kredytowych łączących spółki zależne od Emitenta z w/w Bankiem. Aneks do umowy kredytowej zawartej pomiędzy Efekt-Hotele S.A. oraz Bankiem w dniu 4 września 2008 roku z późn. zm., wprowadzający nowy tekst jednolity Umowy kredytowej

1. Spółka Efekt-Hotele S.A. uznała w całości swoje zadłużenie wobec Banku, które na dzień zawarcia przedmiotowego aneksu wynosi w zakresie należności głównej: 2.724.135,36 CHF;
2. Termin spłaty zadłużenia został wydłużony i określony do dnia 30 września 2030 roku;
3. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (którą na dzień zawarcia aneksu jest SARON 1M), powiększoną o marżę Banku;
4. Spłata kredytu ma nastąpić w 89 równych ratach kapitałowych, płatnych ostatniego dnia miesiąca w terminach i kwotach określonych w tekście jednolitym umowy kredytowej, przy czym ostatnia rata płać 30 września 2030 roku będzie ratą wyrównującą;
1. Spółka „Lider Hotel” Sp. z o.o. uznała w całości swoje zadłużenie wobec Banku, które na dzień zawarcia przedmiotowego aneksu wynosi w zakresie należności głównej z obu umów kredytowych w kwotach: 35.029.963,65 PLN oraz 1.419.399,44 PLN;
2. Dokonano przewalutowania kredytów udzielonych „Lider Hotel” Sp. z o.o. z waluty PLN na walutę EUR;
3. Kwotę kredytu na dzień zawarcia Aneksu określono na kwotę: 8.280.182,44 EUR;
4. Termin spłaty zadłużenia został wydłużony i określony do dnia 30 września 2030 roku;
5. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (którą na dzień zawarcia aneksu jest EURIBOR 1M), powiększoną o marżę Banku;
6. Spłata kredytu ma nastąpić w 89 równych ratach kapitałowych w walucie EUR, płatnych ostatniego dnia miesiąca w terminach i kwotach określonych w tekście jednolitym umowy kredytowej, przy czym ostatnia rata płać 30 września 2030 roku będzie ratą wyrównującą;
7. Zabezpieczenie kredytu stanowią:
  - a) hipoteka zwykła łączna do kwoty 8.280.182,44 EUR oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 4.140.091,22 EUR

- b) Zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 12.420.273,66 EUR na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy;
- c) Zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 12.420.273,66 EUR na zbiorze rzeczy stanowiących wyposażenie hotelu budowlanego w ramach Inwestycji;
- d) Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi Kredytobiorcy;
- f) Poręczenie według prawa cywilnego przez Korporację Gospodarczą „efekt” S.A. za 100% zobowiązań pieniężnych Kredytobiorcy wynikających z Umowy;
- g) Przelew wierzytelności z umowy Dzierżawy;
- h) Przystąpienie do długu z tytułu kredytu przez Korporację Gospodarczą „efekt” S.A.;
- i) Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.420.273,66 EUR
- j) Hipoteka umowna do kwoty 1.921.350,53 EUR na nieruchomości Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.
- k) przelew wierzytelności z umów ubezpieczenia objętych w/w księgami wieczystymi.

Kredytobiorca na podstawie przedmiotowego aneksu, zobowiązał się ponadto do dostarczenia Bankowi:

- a) oświadczenia „Lider Hotel” Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotekami na rzecz Banku w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w którym „Lider Hotel” Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 12.420.273,66 EUR, a Bank będzie mógł wystąpić wielokrotnie o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do 30 września 2033 roku;
- b) oświadczenia Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotekami na rzecz Banku w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w którym Emitent podda się egzekucji do kwoty 12.420.273,66 EUR, a Bank będzie mógł wystąpić wielokrotnie o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do 30 września 2033 roku;
- c) oświadczenia Efekt-Hotele S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotekami na rzecz Banku w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w którym Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 12.420.273,66 EUR, a Bank będzie mógł wystąpić wielokrotnie o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do 30 września 2033 roku;
- d) oświadczenia Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie roszczeń Banku wynikających z umowy kredytowej, na podstawie którego, Kredytobiorca podda się egzekucji wydania rzeczy stanowiących przedmiot zastawu rejestrowego na wyposażeniu nieruchomości hotelowej \*\*\*\*Premier Kraków Hotel wynikającego z Umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych stanowiących całość gospodarczą z dnia 6 lutego 2009 roku, a Bank będzie mógł wystąpić wielokrotnie o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 września 2033 roku.

Pozostałe warunki w/w aneksu oraz przyjętego tekstu jednolitego umowy kredytowej nie odbiegają od warunków tego typu umów zawieranych na rynku.

Jednocześnie Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. informuje, że w wykonaniu postanowień wyżej opisanych aneksów do umów kredytowych zawartych przez "Lider Hotel" Sp. z o.o. oraz Efekt-Hotele S.A. z Bankiem, Emitent w dniu 9 maja 2023 roku zawarł jednocześnie trójstronne umowy pomiędzy Emitentem, Bankiem a w/w podmiotami w sprawie przystąpienia przez Emitenta do długów spółek zależnych od Emitenta z tytułu umów kredytowych zawartych pomiędzy Bankiem, a spółkami zależnymi od Emitenta.

Na podstawie wskazanych przystąpienia do długu, Emitent zobowiązał się ponadto do złożenia w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. oświadczeń o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku:

- a) do kwoty 4.086.203,04 CHF w przypadku przystąpienia do długu Efekt-Hotele S.A.;
- b) do kwoty 12.420.273,66 EUR w przypadku przystąpienia do długu „Lider Hotel” Sp. z o.o.

Zawarcie opisanych aneksów do umów kredytowych zawartych w 2006 roku oraz 2009 roku, zmienionych po raz ostatni w 2020 roku, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2020 z dnia 2 kwietnia 2020 roku, skutkujących wydłużeniem okresu kredytowania oraz zmianą warunków spłaty, a w przypadku „Lider Hotel” sp. z o.o. również przewalutowaniem kredytu na walutę EURO, jest wynikiem przeprowadzonej przez Emitenta oraz spółki zależne renegotjacji warunków przedmiotowych umów, celem dostosowania warunków spłaty kredytów do aktualnych realiów rynkowych oraz możliwości finansowych Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

Zarząd Emitenta w związku z udzieleniem przybicia Emitentowi, niniejszym przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu 9 maja 2023 roku powziął wiadomość o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, I Wydział Cywilny w dniu 17 kwietnia 2023 roku postanowienia w przedmiocie przysądzenia na rzecz Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. własności nieruchomości położonych w Konstancin Jeziorna przy ul. ul. Głowackiego 3, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: KW WA5M/00293575/3 oraz KW WA5M/00001657/9. Emitent z chwilą uprawomocnienia się w/w postanowienia nabędzie w/w nieruchomości za łączną kwotę 4.392.425,63 złotych brutto tj. obejmującą podatek VAT wg stawki wynoszącej 23%, która została w całości zapłacona ze środków własnych Emitenta. Nabycie w/w nieruchomości nastąpi w ramach egzekucji sądowej, a zatem będzie stanowiło nabycie pierwotne. Jak wskazano już w raporcie bieżącym nr 22/2021, nabycie opisanych nieruchomości jest wyrazem realizacji w segmencie nieruchomości poszerzenia pola rynkowego Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w drodze zwiększania aktywnej obecności Firmy na rynku



nieruchomości i zapewnienia trwałego w nim uczestnictwa, zmierzającej do pozyskiwania nowych aktywów, w tym nieruchomości, w celu prowadzenia na nich działalności zakładanych przez Emitenta, zarówno w zakresie inwestycji deweloperskich, jak i dewelopersko-komercyjnych, włącznie z realizacją projektów polegających na budowie budynków mieszkalnych, z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem, co w długofalowej perspektywie, winno przełożyć się na umocnienie pozycji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. na rynku, a w konsekwencji, na wzrost wartości akcji Emitenta.

Zarząd Emitenta i podmiotów zależnych dostrzega ryzyko prawne związane z docierającymi z mediów informacjami o postawieniu zarzutów karnych przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi części osób zasiadających na dzień bilansowy w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Zarząd Emitenta pragnie jednak zauważyć, że na dzień publikacji niniejszego raportu, nie jest mu znany, ani możliwy do oszacowania potencjalny wpływ wskazanych wyżej okoliczności na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej w nadchodzącej przyszłości.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych jest kontynuowana według przyjętego modelu działalności.

Jednocześnie podkreślić należy, że według najlepszej wiedzy Zarządu, wobec jednostki dominującej i grupy kapitałowej nie jest prowadzone postępowanie związane z opisywanym zdarzeniem. Spółka dominująca oraz grupa kapitałowa nie otrzymała od organów ścigania zawiadomień oraz informacji o tym, czy i jakie ewentualnie działania prokuratura zamierza podjąć wobec spółki oraz jej majątku. Zarząd Emitenta pragnie poinformować, że jednostka dominująca oraz spółki z grupy będzie niezbędny do wyjaśnienia sprawy, w szczególności kierując się celem ochrony majątku i interesariuszy Spółki.

#### IV. KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.

##### WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU

##### 1. Wybrane dane finansowe Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych sprawozdaniem finansowym, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
2023-03-31	4,7005	4,6755
2022-12-31	4,6883	4,6899
2022-03-31	4,6472	4,6525

*\*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie*

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 447	1 372	6 012	1 294
Koszty działalności operacyjnej	3 444	733	4 392	945
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	3 039	647	1 718	370
Zysk (strata) brutto	3 027	644	1 792	386
Zysk (strata) netto	2 486	529	1 448	312
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 995 450	4 995 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,50	0,11	0,29	0,06
<b>Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	82 422	17 628	81 827	17 451
Aktywa obrotowe	30 073	6 432	31 655	6 751
Kapitał własny	82 335	17 610	79 849	17 029
Kapitał zakładowy	4 995	1 068	4 995	1 065
Zobowiązania długoterminowe	11 147	2 384	11 377	2 426
Zobowiązania krótkoterminowe	19 013	4 067	22 256	4 746
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,48	3,53	15,98	3,41
<b>Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartałny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (w tysiącach złotych)*

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 132	-241	1 513	326
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-566	-120	-3 518	-757
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-433	-92	0	0

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 r. KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.**

**SPRAWOZDANIE Z STYUACJI FINANSOWEJ**

AKTYWA	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Aktywa trwałe</b>	82 422	<b>81 827</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	12 174	11 580
Nieruchomości inwestycyjne	28 363	28 363
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsiębiorstwach i w jednostkach stowarzyszonych	40 132	40 132
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-
Należności długoterminowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 752	1 752
<b>Aktywa obrotowe</b>	30 073	<b>31 655</b>
Zapasy	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	11 796	11 327
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	6 933	6 852
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 345	13 476
Aktywa obrotowe bez aktywów przeznaczonych do sprzedaży	30 073	<b>31 655</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa razem</b>	112 495	<b>113 482</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Bieżący okres</b>	<b>Poprzedni okres</b>
<b>Kapitał własny</b>	82 335	79 849
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	82 335	79 849
Kapitał zakładowy	4 995	4 995
Zyski zatrzymane	77 340	74 854
W tym wynik finansowy okresu	2 486	-7 765
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	<b>11 147</b>	<b>11 377</b>
Kredyty i pożyczki	7 434	7 664
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	3 713	3 713
Rezerwy długoterminowe	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>19 013</b>	<b>22 256</b>
Kredyty i pożyczki	920	920
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	3 369	6 909
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	1 362	1 065
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Rezerwy krótkoterminowe	13 362	13 362
<b>Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>19 013</b>	<b>22 256</b>
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>30 160</b>	<b>33 633</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>112 495</b>	<b>113 482</b>

SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,</b>	6 447	6 012
Amortyzacja	85	91
Zużycie materiałów i energii	951	946
Usługi obce	1 929	2 895
Podatki i opłaty	86	75
Koszty świadczeń pracowniczych	365	300
Pozostałe koszty rodzajowe	6	4
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	18	49
Pozostałe koszty operacyjne	4	32
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 039</b>	<b>1 718</b>
Przychody finansowe	195	176
Koszty finansowe	207	102
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 027</b>	<b>1 792</b>
Podatek dochodowy	541	344
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2 486</b>	<b>1 448</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>2 486</b>	<b>1 448</b>
Zysk (strata) netto akcjonariuszy nie kontrolujących	-	-
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	2 486	1 448
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	4 998 450	4 998 450
Średnia ważona rozwodniona ilość akcji zwykłych	4 998 450	4 998 450

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

	<i>Kapitał zakładowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny jednostki dominującej ogółem</i>	<i>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
<b>Bieżący okres</b>					
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2023</b>	4 995	74 854	79 849	-	79 849
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny po korektach</b>	4 995	74 854	79 849	-	79 849
Emisja akcji	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	-	2 486	2 486	-	2 486
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	2 486	2 486	-	2 486
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2023</b>	4 995	77 340	82 335	-	82 335
<b>Poprzedni okres</b>					
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2022</b>	4 995	82 619	87 615	-	87 615
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny po korektach</b>	4 995	82 619	87 615	-	87 615
Emisja akcji	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	-	1 448	1 448	-	1 448
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	1 448	1 448	-	1 448
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	1 448	1 448	-	1 448
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2022</b>	4 995	84 067	89 063	-	84 067



**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA**

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	3 027	1 792
<b>II. Korekty razem</b>	-4 159	-581
Amortyzacja	85	91
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-195	75
Koszty z tytułu odsetek	203	-
Przychody z tytułu dywidend	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	10
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	-469	-1 316
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-3 784	559
Inne korekty	-	0
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	-1 132	1 211
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony	-	302
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	-1 132	1 513
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej</b>	-	0
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	-	-
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	-	0
Wpływ z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	113	4 348
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	4 403
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-679	-5 010
Wydatki na nabycie aktywa finansowe	-	-7 260
<b>I. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	-566	-3 518
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki (połączone z emisją dłużnych papierów wartościowych)	-	-
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-230	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-203	-
Inne wpływy (wydatki) finansowe	-	-
<b>II. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	-433	-
<b>C. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami kursów wymiany</b>	-2 131	-2 006
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	0
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 131	-2 006
<b>D. Środki pieniężne na początek okresu</b>	13 476	2 223
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (D+C)</b>	11 345	218

**SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA  
 FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.03.2023 ROKU**

**1. Rzeczowe aktywa trwale Korporacji Gospodarczej Efekt S.A.**

Zmiana rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w bieżącym okresie

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwale	Środki trwale w budowie	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek roku</b>	<b>4 757</b>	<b>7 061</b>	<b>2 588</b>	<b>554</b>	<b>553</b>	<b>1 534</b>	<b>17 047</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	-	1	-	-	-	679	680
nabycia środków trwałych	-	1	-	-	-	679	680
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-	-	1	1
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	1	1
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy</b>	-	-	-	-	-	2 213	17 726
<b>Umorzenie na początek roku</b>	<b>66</b>	<b>2 134</b>	<b>1 959</b>	<b>505</b>	<b>500</b>	-	<b>5 165</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	-	58	22	3	2	-	85
amortyzacji	-	58	22	3	2	-	85
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na dzień bilansowy</b>	<b>66</b>	<b>2 192</b>	<b>1 982</b>	<b>508</b>	<b>501</b>	-	<b>5 250</b>
<b>Odpisy aktualizujące na początek roku</b>	-	-	-	-	-	302	302
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
<b>Odpisy aktualizujące na koniec roku</b>	-	-	-	-	-	302	302
<b>Wartość netto na dzień bilansowy</b>	<b>4 690</b>	<b>4 870</b>	<b>606</b>	<b>46</b>	<b>51</b>	<b>1 911</b>	<b>12 174</b>

## 2. Nieruchomości inwestycyjne

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Wartość bilansowa na BO</b>	<b>28 363</b>	<b>24 265</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	-	<b>4 098</b>
- nabycia nieruchomości	-	4 098
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- inne zwiększenia	-	-
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	-	-
- zbycia nieruchomości	-	-
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- inne zmniejszenia	-	-
<b>Wartość bilansowa na BZ</b>	<b>28 363</b>	<b>28 363</b>

Model wyceny	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione metodami dochodowymi – poziom 2 hierarchii wartości godziwej	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na poziomie drugim wykorzystano metodę dochodową. Założenia rynkowe wyceny jakie zastosowano w modelach przedstawiono poniżej:	28 363
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stopa dyskontowa (stopa wolna od ryzyka powiększona o rynkową premię)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wskaźnik pustostanów (rynkowy wskaźnik występujących pustostanów)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• efektywny dochód z nieruchomości inwestycyjnej</li> </ul>	

Kraków, 17 maj 2023 roku

Podpisy Zarządu:

.....

*Wiceprezes Zarządu*

*Tomasz Bujak*

.....

*Delegowany do Zarządu Członek Rady*

*Nadzorczej*

*Jan Hamburga*

.....

*Członek Zarządu*

*Grzegorz Cetera*