



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ  
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ  
KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.**

**ZA OKRES  
01.01.2023 – 30.06.2023 r.**

Kraków, 15 wrzesień 2023 r.

SPIS TREŚCI:

<b>A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT”</b> .....	<b>4</b>
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....	4
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego.....	4
1.2. Przedmiot działalności .....	5
1.3. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami .....	6
1.4. Podstawowe informacje o spółkach zależnych.....	7
1.5. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej .....	8
1.6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA .....	12
1.7. Rada Nadzorcza.....	13
1.8. Zarząd .....	14
1.9. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.....	15
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku.....	15
2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej. ....	15
2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. ....	16
Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. przedstawia poniższa tabela .....	16
3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta .....	16
4. Najważniejsi odbiorcy w 2023 roku .....	22
5. Najważniejsi dostawcy w 2023 roku .....	22
6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	23
7. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe .....	23
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek .....	23
9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	23
10. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	24
11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	25
12. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy.....	32
13. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.....	32
14. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji .....	34
15. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	36
16. Zarządzanie zasobami finansowymi .....	36
17. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe .....	36
18. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	37
18.1. Skutki gospodarcze i finansowe pandemii COVID-19 oraz innych czynników makro nią wywołanych w szczególności wysokiej inflacji dla Emitenta: .....	40
19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej .....	42
20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających.....	42

21. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy .....	42
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	42
23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2023 rok. ....	43
24. Pozycje pozabilansowe .....	43
<b>B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. W KRAKOWIE DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2023.....</b>	<b>43</b>

**A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT”**

**Wprowadzenie do sprawozdania**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej efekt S.A. za I półrocze 2023 roku zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone 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).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

**1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej**

**1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego**

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. Działalność gospodarczą Spółka prowadzi od 1 stycznia 1990 roku.

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

Kapitał zakładowy Korporacji wynosi 4 995 450 zł. Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu to 5 103 550.

Jednostka dominująca na dzień 30.06.2023 r. posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych:

„EFEKT – HOTELE” S.A. z siedzibą w Krakowie
„LIDER – HOTEL” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
EFEKT PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

1. „EFEKT – HOTELE” S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000291697. Dzień objęcia kontrolą tej jednostki to 12 sierpnia 2000 roku. Przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i

gastronomicznych. Klasyfikacja wg PKD – 4521 A. Spółka jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu, prowadzonego pod marką Efekt Express Hotel Kraków. Kapitał zakładowy spółki wynosi 24,2 mln zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

2. **„LIDER – HOTEL” Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000244810. Dzień objęcia kontrolą to 27 października 2005 roku. Przedmiotem działalności tej spółki jest prowadzenie hoteli, a także restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką. Klasyfikacja wg PKD – 55.1. Kapitał zakładowy spółki wynosi 26,8 mln zł z czego 72% udziałów należy bezpośrednio do Korporacji, a 28% udziałów należy do wymienionej wyżej „EFEKT-HOTELE” S.A. Biorąc pod uwagę powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami grupy, spółka „LIDER – HOTEL” jest jednostką w 100 % zależną od Korporacji.
3. **EFEKT Projekt Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000902376. Dzień objęcia kontrolą to 24 maja 2021 roku. Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest wsparcie operacyjne działalności spółek powiązanych, w szczególności w zakresie usług HR. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 000 zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

## 1.2. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. oraz Grupy Kapitałowej „efekt” SA. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- sprzedaż hurtowa
- sprzedaż detaliczna
- organizacja handlu artykułami rolno-spożywczymi.
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie,
- wsparcie operacyjne działalności spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

**68.20.Z** - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

**64.99.Z** - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

**46.---.---** - handel hurtowy, w tym także na rynkach zagranicznych

**47.---.---** - handel detaliczny, w tym także na rynkach zagranicznych

**46.1.---** - świadczenie usług pośrednictwa handlowego z uwzględnieniem obrotu towarowego i obrotu prowadzonego na giełdach

**52.10.B.** - świadczenie usług magazynowania, składowania i przechowywania towarów, w tym prowadzenie składów giełdowych

**01.61.Z.** - organizowanie i prowadzenie działalności produkcyjnej, zwłaszcza na rzecz wsi i rolnictwa

**74.90.Z.** - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna

**73.1. ---.** - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna

**46.7.---** - eksport i import towarów i usług

### 1.3. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami

#### Schemat Grupy Kapitałowej efekt S.A.



#### Spółka dominująca:

Nazwa pełna:	Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.
Adres siedziby:	31-323 Kraków 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

#### Jednostki zależne od Korporacji Gospodarczej „efekt” SA

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2023	Metoda Konsolidacji
1.	„EFEKT-HOTELE” S.A.	Kraków	Świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych.	100	Pełna
2.	„LIDER – HOTEL” Sp. z o.o.	Kraków	Prowadzenie hoteli, restauracji oraz innych placówek gastronomicznych	72+ 28	Pełna
3.	„EFEKT Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie operacyjne działalności spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR	100	Pełna

#### 1.4. Podstawowe informacje o spółkach zależnych

##### **Efekt – Hotele S.A.**

<b>Nazwa pełna:</b>	<b>Efekt – Hotele S.A.</b>
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9451877649
Numer w KRS:	291697
Numer REGON:	357043464
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	24.200.000 zł
Przedmiot działalności:	świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych
Skład Zarządu:	Tomasz Bujak – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

##### **Lider – Hotel Sp. z o.o.**

<b>Nazwa pełna:</b>	<b>Lider – Hotel Sp. z o.o.</b>
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452045402
Numer w KRS:	2448810
Numer REGON:	120134130
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	26.800.000 zł
Przedmiot działalności:	prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką
Skład Zarządu:	Tomasz Bujak – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

##### **Efekt Projekt Sp. z o.o.**

<b>Nazwa pełna:</b>	<b>Efekt Projekt Sp. z o.o.</b>
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452244975
Numer w KRS:	0000902376
Numer REGON:	389005088
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	5.000 zł
Przedmiot działalności:	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR
Skład Zarządu:	Tomasz Bujak – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

## 1.5. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Działalność gospodarcza grupy kapitałowej „efekt” kontynuowana była w segmentach branżowych: usługowo-handlowym i hotelarsko-turystycznym oraz segmencie nieruchomości (najem, obrót inwestycyjne).

Profil działalności spółki wiodącej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Kluczowymi aktywami Spółki są z jednej strony - wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu biznesu a z drugiej - posiadane zasoby materialne i niematerialne, za pomocą których w segmencie usługowo – handlowym grupa kapitałowa realizuje niemal połowę skonsolidowanych przychodów i osiąga zysk.

Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring, stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia nie wykorzystana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

Obszar działalności dwóch jednostek zależnych: spółki „EFEKT-HOTELE” S.A. – zarządzającej czterogwiazdkowym hotelem Efekt Express Hotel Kraków oraz „LIDER HOTEL” sp. z o.o. zarządzającej – również czterogwiazdkowym – hotelem Premier to segment hotelarsko-turystyczny. Hotele: Premier i Efekt Express Kraków Hotel – ze względu na dogodną lokalizację, wspólne otoczenie i jednakową kategorię 4\*, tworzą jedno z największych w Krakowie centrów konferencyjnych, dysponujących 15 salami konferencyjnymi, 348 pokojami, które dają możliwość przyjęcia nawet 800 osób oraz wspólnego parkingu, przeznaczonego dla 230 samochodów.

Głównym obszarem działalności spółki Efekt Projekt Sp. z o.o. jest wsparcie operacyjne spółek powiązanych.

### **Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:**

#### **KORPORACJA GOSPODARCZA „efekt” S.A.**

- sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnym

#### **EFEKT – HOTELE S.A.**

- świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych

zajmuje się działalnością w zakresie świadczenia usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych. Jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu w Krakowie. Efekt – Hotele Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana z dniem 7 lipca 1999 roku. W dniu 18 września 2007 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu Efekt-Hotele Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, co zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS z dniem 31 października 2007 roku. Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie posiadająca 1200 (jeden tysiąc dwieście) akcji Spółki o wartości nominalnej 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) każda akcja. Kapitał



zakładowy spółki został pokryty w całości i wynosi: 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych). Decyzją nr AU-1/551/100/03 z dnia 31 marca 2003 roku Prezydent miasta Krakowa udzielił Inwestorowi - EFEKT – HOTELE” Sp z o.o. w Krakowie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego: Centrum Biznesu i Szkolenia z zapleczem hotelowym położonego w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14, wybudowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 809/2A/2001 z dnia 20.12.2001 roku. Decyzją nr 60/09 z dnia 06 lutego 2009 roku PINB w Krakowie udzielił Inwestorowi - EFEKT – HOTELE” Sp z o.o. w Krakowie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego - dobudowanej sali restauracyjnej z zapleczem gastronomicznym w Krakowie przy ul. Opolskiej 14. Opolska 14 to dwie nieruchomości położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14, w obrębie K-42, stanowiące jedną funkcjonalną całość oznaczone jako: Zabudowane działki gruntu nr 454/20;454/31;454/47;454/48;454/46 o powierzchni 2979m<sup>2</sup> położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14 objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00299588/2; działki zabudowane budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowane działki gruntu nr 454/23;454/44;454/50 o powierzchni 3898m<sup>2</sup> położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14 objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00299589/9; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Budynek hotelowy: w parterze zlokalizowane są pomieszczenia lobby, recepcja, bar, restauracja, sale konferencyjne, pomieszczenia biurowe. Na poddaszu zlokalizowano pomieszczenia techniczne. Obiekt wyposażony w 2 windy osobowe. Pokoje hotelowe zlokalizowane są na trzech kondygnacjach. W hotelu znajduje się 179 pokoi hotelowych w tym: 117 pokoi dwuosobowych (twin), 49 pokoi dwuosobowych (double), 7 pokoi dwuosobowych (double/w-chair), 5 pokoi trzy osobowych i 1 apartament. Ponadto: 5 sal konferencyjnych (VIP ROOM, Błękitna, Piaskowa, Kryształowa i Bursztynowa). VIP ROOM na max. 8 osób, Błękitna na max. 42 osoby, Piaskowa na max. 70 osób, Kryształowa na max. 115 osób i Bursztynowa na max. 330 osób. Sale mogą być łączone w różnych układach. Ponadto oferowane są usługi pralnicze, sejf hotelowy, kantor, bankomat, automaty do sprzedaży napojów, sklep z pamiątkami, przechowalnia bagażów, pomieszczenia fitness itp.

Przez przeważającą część raportowanego okresu 2023 roku przedmiotem działalności spółki było ograniczanie skutków Pandemii jaką dotknęła w sposób bezpośredni branża hotelarsko – restauracyjną. W I połowie 2023 roku Spółka uzyskiwała przychody z tytułu umowy dzierżawy posiadanych aktywów, należy jednak zauważyć, iż obiekt nie powrócił jeszcze do ciągłej działalności hotelarsko - gastronomicznej. Spółka podpisała długoterminową umowę dzierżawy z nowym operatorem, gwarantując określone wartości przychodów przy zachowaniu minimalnego poziomu ryzyka jak i pozwoliły na istotne zmiany organizacyjne i ograniczenie bieżących kosztów działalności. Zmiana profilu działalności podyktowana była nieefektywnym i mało wydajnym modelem biznesowym, co w znaczący sposób rzutowało na poziomy osiągniętych rentowności. Spółka w dalszym ciągu ograniczała koszty poprzez podpisanie umów outsourcingowych na poszczególne płaszczyzny generujące znaczne obciążenie z tytułu kosztów osobowych. Szczególny nacisk oraz szereg związanych decyzji spółka położyła na działania zmierzające do zmiany profilu kluczowego klienta obsługiwanego przez obiekt hotelowy. Potencjał kompleksu hotelowego z uwzględnieniem powierzchni konferencyjnej wraz z możliwościami noclegowymi umożliwia obsługę szeregu eventów, szkoleń oraz organizacji konferencji. Wzrost znaczenia w/w usług przekłada się wprost proporcjonalnie na osiągnięte przychody z działalności gastronomicznej co wpływa bezpośrednio na wartość osiągniętych wyników. Spółka dzięki zastosowanym zmianom organizacyjnym oraz modelu zarządzania przeprowadziła daleko idącą

reorganizację funkcjonowania posiadanych aktywów. Spółka dokonała przeglądu oraz renegotjacji funkcjonujących umów z poszczególnymi dostawcami co powinno przełożyć się na lepszą efektywność i wykorzystanie potencjału aktywów. W kolejnych latach spółka będzie nadal skupiała swoją działalność wokół nieruchomości komercyjnych. Zarząd rozważa możliwość inwestowania w branżę budowlaną, nieruchomości komercyjnych jak również w inwestycje kapitałowe – nabywanie innych spółek.

Efekt-Hotele S.A. posiada 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) udziałów o wartości nominalnej 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) każdy udział w Lider Hotel Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, co stanowi 28,35% udziałów w Spółce o łącznej wartości 7.540.000,00 zł (siedem milionów pięćset czterdzieści tysięcy złotych).

#### **LIDER – HOTEL Sp. z o.o.**

- prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych
- działalność związana z turystyką

jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu. Nieruchomość Opolska 14a to cztery nieruchomości położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a, w obrębie K-42, stanowiące jedną funkcjonalną całość oznaczone jako: Zabudowana działka gruntu nr 454/45 o powierzchni 73m2 położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00353779/5; działka zabudowana budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowana działka gruntu nr 454/51 o powierzchni 70m2 położona w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00259251/9; działka zabudowana budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowane działki gruntu o powierzchni 11792 m2 położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęte księgą wieczystą nr: KW KR1P/00259250/2; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Zabudowane działki gruntu o powierzchni 217m2 położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00261917/3; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działka/i o numerze ewidencyjnym: 454/45 położna/e jest/są w obrębie K-42, jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Działka/i posiada/ją powierzchnię łączną 0,0073 ha i stanowi własność: Gmina Kraków; „LIDER – HOTEL” Sp. z o.o. w Krakowie jako użytkownik wieczysty działek gruntu. Z bilansu terenu i lokalizacji budynków wynika, iż nieruchomość zabudowana jest w około 23% i posiada potencjał rozwojowy. Na terenie wykorzystywanym jako parkingi wewnętrzne i tereny inne istnieje ograniczona możliwość rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem hotelowym (2844,81m2). W parterze zlokalizowane są pomieszczenia lobby, recepcja, bar, restauracja, sale konferencyjne, pomieszczenia biurowe. W podpiwniczeniu zlokalizowano pomieszczenia techniczne oraz basen, SPA, zaplecze kuchni, szatnie. Obiekt wyposażony w pięć wind osobowych. Pokoje hotelowe zlokalizowane są na trzech kondygnacjach. W hotelu znajduje się 169 pokoi hotelowych w tym: 81 pokoi dwuosobowych (twin), 71 pokoi dwuosobowych (double), 2 pokoi dwuosobowych (twin/w-chair) 10 pokoi trzyosobowych, 1 pokój jednoosobowy oraz 4 apartamenty. Ponadto: 9 sal konferencyjnych (Picasso na max. 200 osób, Monet max. 81 osób, Rembrandt max. 81 osób, Canaletto max. 54 osoby, Matejko max. 54 osoby, Chełmoński max. 54 osoby, Malczewski max. 54, osoby Van Gogh max. 48 osób, Wyspiański max. 30 osób). Sale mogą być łączone w różnych układach. Apartamenty zlokalizowane są na najwyższych kondygnacjach. Stan techniczny budynku oceniono jako bardzo dobry.

Budynek posiada aktualne okresowe przeglądy techniczne wymagane przepisami prawa budowlanego. Zarząd w świetle podjętych historycznie decyzji o zmianie formy zarządzania, reorganizacji w znacznym stopniu usprawnił proces redukcji kosztów działalności Spółki umożliwiając przeprowadzenie procesu w sposób, aby nie zaburzał istotnie działalności operacyjnej podmiotu, a zarazem umożliwił przywrócenie pełnego zakresu aktywności rynkowej po ustąpieniu efektów pandemii co nadal w ocenie Spółki jest odczuwalne, a także przeprowadzenia niezbędnych modyfikacji oraz prac odtworzeniowych.

### **EFEKT PROJEKT Sp. z o.o.**

Spółka założona w dniu 24 maja 2021 roku. Przedmiotem działalności tej spółki jest wsparcie operacyjne działalności spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR, a także w działalności hotelarskiej, jak i pozostałych tj. produkcja płyt, arkuszy, rur i kształtowników z tworzyw sztucznych, produkcja opakowań z tworzyw sztucznych, produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych, produkcja pozostałych wyrobów z tworzyw sztucznych, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, przygotowanie terenu pod budowę, wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, wykonywanie instalacji elektrycznych, wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, tynkowanie, zakładanie stolarki budowlanej, posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, malowanie i szklenie, wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Spółka posiada kapitał zakładowy spółki w kwocie 5 000 zł. 100% Udziałowcem jest Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

### **KORPORACJA GOSPODARCZA „efekt” S.A. – KOMPLEKS HANDLOWY „RYBITWY”**

- wynajem obiektów oraz stanowisk handlowych dla firm, kupców i producentów rolnych

Kompleks Handlowy "Rybitwy" jest największym w Małopolsce hurtowym placem handlu artykułami rolno-spożywczymi. Kompleks Handlowy od wielu lat funkcjonuje jako hurtowy rynek rolno-spożywczy, stanowiąc bazę zaopatrzenia dla tysięcy sklepów detalicznych, gastronomii oraz punktów zbiorowego żywienia z całej Małopolski.

Na kompleks składa się dziewięć nieruchomości położonych w Krakowie przy ul. Półnanki – Botewa Christo, w obrębie P-22, stanowiące jedną funkcjonalną całość. Łączna powierzchnia całego kompleksu wynosi: 73794m<sup>2</sup>. Tradycja placu sięga 1991 r., kiedy to Korporacja Gospodarcza „Efekt” S.A. otworzyła obiekt dla małych i średnich przedsiębiorców. Nieruchomość zabudowana jest w większości budynkami kontenerowymi, konstrukcji stalowej, posadowionymi na płycie betonowej trwale z gruntem nie związanymi oraz niewielkimi murowanymi w konstrukcji tradycyjnej. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje aktualny miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego. Wg zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krakowa obszaru „Płaszów – Rybitwy” uchwalonego Uchwałą nr LXI/859/12 Rady Miejskiej Krakowa z dnia 21.11.2012 roku, przedmiotowa nieruchomość jest położona na terenach oznaczonych symbolem 19PU – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej. Położenie nieruchomości należy określić jako korzystne zarówno z uwagi na zabudowę o komercyjnym przeznaczeniu, jak również z uwagi na dobre połączenia komunikacyjne, ułatwiające dostęp dla transportu samochodowego. Na terenie kompleksu posadowione są obiekty handlowe i magazynowe o lekkiej konstrukcji, nietrwale związane z gruntem (własność użytkowników) oraz budynek biurowy (siedziba administracji), budynek handlowy (sklep rolniczo – przemysłowy z hurtownią ŚOR), budynek socjalny, portiernie i sanitariaty. Teren oświetlony (lampy uliczne na słupach) i monitorowany. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich podstawowych mediów infrastruktury technicznej (sieciowej). Dojazd do Kompleksu Handlowego publiczną drogą asfaltową.

Przedmiotem działalności KH Rybitwy jest zarządzanie i administrowanie rynkiem hurtowym. KH Rybitwy nie jest właścicielem sprzedawanych towarów a jedynie organizuje odpowiednie warunki dla funkcjonowania podmiotów prowadzących na terenie KH Rybitwy działalność handlową w obrocie krajowym i zagranicznym. Przedsiębiorcy prowadzący działalność w KH RYBITWY zaopatrują aglomeracje miejskie w hurtowe ilości produktów. W Kompleksie Handlowym "Rybitwy" Spółka świadczy usługi polegające na wynajmie obiektów oraz stanowisk handlowych dla firm, kupców i producentów rolnych. Obecnie funkcjonuje tu ponad 200 małych hurtowni. Dla prowadzących handel płodami rolnymi i owocami z samochodów, przygotowanych jest około 600 stanowisk handlowych. Spółka sukcesywnie modernizuje infrastrukturę kompleksu, dostosowując ją do potrzeb i oczekiwań klientów. Obecnie trwa modernizacja z uwagi na to iż jest to jedyny okres kiedy można je przeprowadzić. Aktualny Zarząd Spółki zdecydował o gruntownej modernizacji obiektu, w ramach której dotychczas wykonano: nowa kostka brukowa na obrębie około 3 ha, nowe poziomy kanalizacji, nowe odwodnienie, rozbudowę obiektów i ich optymalizację pod kątem powierzchni najmu, nowe ogrodzenie, nowe oświetlenie, nowe kamery, nowa instalacja elektryczna i światłowodowa. Zastosowano nowe zagospodarowanie terenu powiązane z rozbudową obiektów uwalniające dodatkowe powierzchnie pod zabudowę i nowych klientów oraz nowe ciągi komunikacyjne. Spółka w dalszym ciągu kontynuuje prace modernizacyjno– adaptacyjne zmierzające do zwiększenia efektywności wykorzystania terenu oraz potencjału handlowego.

#### **1.6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA**

Według stanu na dzień 30.06.2023 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania akcjonariat przedstawia się następująco:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Udział %</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>Udział %</b>
<b>CFI HOLDING S.A. (pośrednio INWEST Sp. z o.o. w Krakowie: 1 530 385 akcji)</b>	1 640 990	32,82%	1 640 990	31,00%
<b>Porozumienie akcjonariuszy</b>	874 227	17,48%	874 227	16,51%

<b>Goodmax sp. z o.o.</b>	598 132	11,96%	598 132	11,30%
<b>Pozostali</b>	1 885 101	37,74%	1 885 101	41,19%

### 1.7. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad całością działalności Spółki

Rada Nadzorcza składa się z co najmniej pięciu członków wybieranych na okres wspólnej kadencji wynoszącej pięć lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, Rada Nadzorcza wykonuje zadania komitetu audytu, o którym mowa w przepisach ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

#### Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

<b>Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Katarzyna Marciniak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej</li> <li>• Piotr Grabowski – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Cyprian Kaźmierczak – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>
--	--

- w dniu 21 kwietnia 2023 roku wpłynęła do spółki rezygnacja Pani Joanny Feder Kawczyńskiej z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. (*Raport bieżący 4/2023*)
- w związku ze złożoną rezygnacją przez Panią Joannę Feder-Kawczyńską, dotychczasową członkinię Rady Nadzorczej Spółki, Rada Nadzorcza Emitenta na mocy uchwały z dnia 24 kwietnia 2023 r., działając w oparciu o § 8 ust. 1a Statutu Spółki, dokonała kooptacji do swojego składu i powołała z dniem 24 kwietnia 2023 roku, do Rady Nadzorczej Spółki na okres bieżącej, wspólnej kadencji, nowego członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Pawła Żbikowskiego. (*Raport bieżący 6/2023*)

<b>Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Katarzyna Marciniak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej</li> <li>• Piotr Grabowski – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>
--	---

- w dniu 30 lipca 2023 r. wpłynęło do Spółki oświadczenia Pana Cypriana Kaźmierczaka datowanego na dzień 21 lipca 2023 roku, o rezygnacji z funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta z dniem 21 lipca 2023 roku. (*Raport bieżący 19/2023*)

Na dzień publikacji raportu Rada Nadzorcza składa się z czterech członków. Rada Nadzorcza prowadzi działania celem wyboru oraz dokooptowania nowego członka Rady.

## 1.8. Zarząd

### Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

<b>Skład osobowy Zarządu na dzień 30.06.2023 r.</b>	<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>
---	---

- Zarząd Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. z siedzibą w Krakowie informuje, iż 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. (*Raport bieżący 5/2023*)
- Zarząd Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. z siedzibą w Krakowie informuje, iż w dniu 24 kwietnia 2023 roku, w związku z wypłynięciem do Spółki rezygnacji Pana Michała Kawczyńskiego z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. oraz z członkostwa w zarządzie Emitenta, Rada Nadzorcza Spółki z dniem 24 kwietnia 2023 roku powołała w skład zarządu Emitenta Pana Grzegorza Cetera powierzając mu funkcję Członka Zarządu. (*Raport bieżący 7/2023*)
- Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie informuje, iż 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. zawiadamia, że Rada Nadzorcza Emitenta w dniu 25 kwietnia 2023 roku podjęła uchwałę w sprawie delegowania Członka Rady Nadzorczej Spółki tj. Pana Jana Hambura, do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta z dniem 25 kwietnia 2023 roku, na okres do dnia 24 lipca 2023 r. (*Raport bieżący 8/2023*)

<b>Skład osobowy Zarządu na dzień publikacji raportu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu</li><li>• Grzegorz Cetera – Członek Zarządu</li><li>• Dominika Wiesiołek-Picyk – Członek Zarządu</li></ul>
--	--

Zarząd Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. z siedzibą w Krakowie, przekazuje do publicznej wiadomości, że Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 10 lipca 2023 roku do Zarządu Emitenta, Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk, powierzając jej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie wraz z powołaniem Pani Dominiki Wiesiołek-Picyk do Zarządu Emitenta, zakończył się okres delegacji Członka Rady Nadzorczej Spółki Pana Jana Hambura, do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A., o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 8/2023. (*Raport bieżący 18/2023*) Zgodnie ze Statutem Spółki, członkowie Zarządu są powoływani przez Radę Nadzorczą na okres wspólnej pięcioletniej kadencji. Również do kompetencji Rady Nadzorczej należą decyzje w sprawie ich odwołania. Osoby zarządzające nie posiadają specjalnych uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji, które to prawo przysługuje Walnemu Zgromadzeniu.

Kadencja Zarządu w Korporacji Gospodarczej Efekt S.A. wynosi 5 lat. Członkowie Zarządu zobowiązani są do zachowania w tajemnicy informacji poufnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Członek Zarządu może być odwołany ze składu Zarządu przed upływem kadencji albo zawieszony w czynnościach jedynie z ważnych powodów, którymi są:

1/ przewidziane w przepisach prawa przyczyny powodujące niedopuszczalność pełnienia funkcji członka Zarządu spółki akcyjnej;

2/ nieprzerwana niezdolność do pełnienia funkcji członka Zarządu trwająca co najmniej sześć miesięcy.

Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu wymaga dla swej ważności formy pisemnej. Rezygnację członek Zarządu składa Radzie Nadzorczej.

### 1.9. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny

W momencie publikacji sprawozdania Grupa nie ma zawartych umów przewidujących rekompensaty w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

## 2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku

### 2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej.

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2022 - 30.06.2022*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 682	4 267	15 705	3 383
Koszty działalności operacyjnej	12 206	2 646	10 986	2 366
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 483	1 622	4 075	878
Zysk (strata) brutto	5 444	1 180	1 124	242
Zysk (strata) netto	4 361	945	436	94
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 998 450	4 998 450	4 998 450	4 998 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,87	0,19	0,09	0,02
<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	130 707	29 370	129 960	27 711
Aktywa obrotowe	33 265	7 475	32 681	6 968
Kapitał własny	80 380	18 062	76 020	16 209
Kapitał zakładowy	4 995	1 122	4 995	1 065
Zobowiązania długoterminowe	56 498	12 695	48 247	10 288
Zobowiązania krótkoterminowe	27 094	6 088	38 374	8 182
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,08	3,61	15,22	3,24
<b>Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 514	328	4 956	1 068
Przepływy pieniężne netto z działalności	-741	-161	-2 751	-592

inwestycyjnej				
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 919	-850	7 202	1 551

## 2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA.

Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2022 - 30.06.2022*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Jednostkowe Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	15 330	3 323	15 090	3 250
Koszty działalności operacyjnej	8 240	1 786	12 906	2 780
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 354	1 594	2 435	525
Zysk (strata) brutto	5 281	1 145	-9 402	-2 025
Zysk (strata) netto	4 198	910	-10 091	-2 173
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 998 450	4 998 450	4 998 450	4 998 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,84	0,18	-2,02	-0,43
<b>Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	80 538	18 097	81 827	17 451
Aktywa obrotowe	32 387	7 278	31 655	6 751
Kapitał własny	84 048	18 886	79 849	17 029
Kapitał zakładowy	4 995	1 122	4 995	1 065
Zobowiązania długoterminowe	10 924	2 455	11 377	2 426
Zobowiązania krótkoterminowe	17 953	4 034	22 256	4 746
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,81	3,78	15,98	3,41
<b>Jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 764	-382	5698	1 217
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-741	-161	-5074	- 1 084
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-844	-183	8854	1 892

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

## 3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta

Poniżej prezentujemy przegląd najważniejszych wydarzeń w 1 półroczu 2023 roku

- W dniu 11 stycznia 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego umorzyła się w całości postępowanie w sprawie zatwierdzenia prospektu sporządzonego w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii AA, DD i EE Korporacja Gospodarcza” Efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie. Komisja Nadzoru Finansowego wskazała w uzasadnieniu, iż „w dniu 19 maja 2021 r.



Korporacja Gospodarcza” Efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „Emitent” lub „Strona”) złożyła wniosek (dalej „Wniosek”) o zatwierdzenie prospektu UE na rzecz odbudowy (zwany dalej „Prospekt UE”), sporządzonego w formie jednolitego dokumentu w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii AA, DD, EE. Prospekt UE został sporządzony przez Emitenta na podstawie art. 14a ust. 1 pkt a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12, z późn. zm.) (dalej „Rozporządzenie 2017/1129”), zgodnie z którym powyższy prospekt może zostać sporządzony przez emitentów, których akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym nieprzerwanie od co najmniej ostatnich 18 miesięcy i którzy emitują akcje tożsame z tymi, które zostały już wcześniej wyemitowane. Prospekt UE złożony przez Emitenta został sporządzony w oparciu o załącznik Va do Rozporządzenia 2017/1129 określający minimalne wymogi informacyjne, które należy uwzględnić w takim prospekcie. Zgodnie z art. 47a Rozporządzenia 2017/1129 po dniu 31 grudnia 2022 r. przestał obowiązywać „system prospektu UE na rzecz odbudowy określony w art. 7 ust. 12a, art. 14a, art. 20 ust. 6a i art. 21 ust. 5a” tego rozporządzenia, umożliwiający sporządzenie Prospektu UE i złożenie wniosku o jego zatwierdzenie do właściwego organu nadzoru. Powyższe oznacza, że z dniem 31 grudnia 2022 r. wygasła podstawa prawna do zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego (dalej „Komisja”) Prospektu UE złożonego przez Emitenta w dniu 19 maja 2021 r. Po przeprowadzeniu analizy złożonego przez Emitenta w dniu 19 maja 2021 r. Wniosku i załączonych do niego dokumentów, Komisja wielokrotnie wzywała Stronę do uzupełnienia lub dokonania zmian w złożonej dokumentacji, a także do złożenia wyjaśnień na podstawie art. 50 § 1 Kpa, w związku z art. 20 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 i art. 45 ust. 2 Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 (Dz. Urz. UE L 166 z 21.06.2019, str. 26, z późn. zm.) (dalej „Rozporządzenie 2019/980”). W związku z powyższym oraz faktem, że w odpowiedzi na wezwanie Komisji Emitent złożył w tym postępowaniu ostatnią dokumentację i wyjaśnienia w dniu 28 grudnia 2022 r., nie było możliwe wydanie decyzji w sprawie zatwierdzenia Prospektu UE przed wygaśnięciem podstawy prawnej do jego zatwierdzenia. Komisja wskazuje także, że liczba akcji serii EE wyemitowanych przez Emitenta odnośnie do liczby akcji Emitenta dopuszczonych już do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym), nie daje podstaw do zastosowania wyjątku od obowiązku publikacji prospektu określonego w art. 5 ust. 1 pkt a) Rozporządzenia 2017/1129, sporządzanego w związku z wymogiem ubiegania się przez Emitenta o dopuszczenie ww. serii akcji do obrotu na tym rynku. Tym samym na Emitencie ciąży obowiązek sporządzenia prospektu, zawierającego informacje wskazane w odpowiednich załącznikach do Rozporządzenia 2019/980 oraz złożenia do Komisji wniosku o jego zatwierdzenie.

„W związku z powyższym należy stwierdzić, że z upływem okresu obowiązywania przepisów określających system Prospektu UE, czyli od dnia 1 stycznia 2023 r. postępowanie w sprawie zatwierdzenia Prospektu UE

prowadzone na podstawie Wniosku złożonego przez Emitenta w dniu 19 maja 2021 r. stało się bezprzedmiotowe z uwagi na wygaśnięcie podstawy prawnej dla zatwierdzenia tego prospektu...”

- 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. Szczegółowa podstawa prawna: Art. 17 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (zwane też MAR).
- 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), aneksu 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 przewiduje co następuje:

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;

Termin spłaty zadłużenia został wydłużony i określony do dnia 30 września 2030 roku;

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (którą na dzień zawarcia aneksu jest SARON 1M), powiększoną o marżę Banku;

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 płaćta 30 września 2030 roku będzie ratą wyrównującą;

5. Zabezpieczenie kredytu stanowią:

a. weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową;

- b. hipoteka umowa łączna zwykła do kwoty 6.505.793,00 CHF oraz hipoteka umowa łączna kaucyjna do kwoty 1.951.737,00 CHF ustanowione na nieruchomościach kredytobiorcy objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00299,588/2 i KR1P/00299589/9;
- c. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia w/w nieruchomości;
- d. przelew wierzytelności z Umowy Dzierżawy;
- e. poręczenie na zasadach ogólnych udzielone przez Emitenta;
- f. przystąpienie do długu z tytułu kredytu przez Emitenta;
- g. hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 4.086.203,04 CHF ustanowiona na nieruchomościach:
  - i „Lider Hotel” Sp. z o.o. - objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00259250/2; KR1P/00261917/3; KR1P/00259251/9; KR1P/00353779/5; KR1P/00346979/5; KR1P/00339781/8; KR1P/00339780/1; KR1P/00064746/2.
  - ii. Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. - objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/000092916/0; KR1P/00219899/1; KR1P/00192009/0; KR1P/00180570/6; KR1P/00161367/1; KR1P/00319384/9; KR1P/00190372/1; KR1P/00144373/1; KR1P/00269502/7;
- h. Hipoteka umowna do kwoty 628.059,78 CHF na nieruchomości Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. objętej księgą wieczystą KR1P/00192353/6.
- i. Przelew z wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia nieruchomości 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 4.086.203,04 CHF, 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 4.086.203,04 CHF, a Bank będzie mógł wystąpić wielokrotnie o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do 30 września 2033 roku;
- c) oświadczenia Kredytobiorcy 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 4.086.203,04 CHF, a Bank będzie mógł wystąpić wielokrotnie o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do 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.

Aneks do umów kredytowych zawartych pomiędzy „Lider Hotel” Sp. z o.o. oraz Bankiem z dnia 15 listopada 2006 roku, wprowadzający nowy tekst jednolity Umowy kredytowej dla w/w umów, przewiduje co następuje:

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 płaćta 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 na nieruchomościach:
    - i. Lider Hotel” Sp. z o.o. - objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00261917/3; KR1P/00259250/2; KR1P/00259251/9; KR1P/00353779/5; KR1P/00339781/8; KR1P/00346979/5; KR1P/00064746/2; KR1P/00339780/1;
    - ii. Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. - objętych księgami wieczystymi o numerach: KR1P/00192009/0; KR1P/00180570/6; KR1P/00161367/1; KR1P/00319384/9; KR1P/00190372/1; KR1P/00144373/1; KR1P/00092916/0; KR1P/00219899/1; KR1P/00269502/7
  - 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 na nieruchomościach Efekt-Hotele S.A. objętych księgami wieczystymi: KR1P/00299588/2; KR1P/00299589/9;
  - j) Hipoteka umowna do kwoty 1.921.350,53 EUR na nieruchomości Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. objętej księgą wieczystą nr KR1P/00192353/6;
  - 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. 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..

Pozostałe warunki w/w umów nie odbiegają od warunków tego typu umów zawieranych na rynku.

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 Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. z siedzibą w Krakowie (zwana dalej również: „Spółka”, „Emitent”), w nawiązaniu informacji publicznej przekazanej przez Emitenta na stronie 24 „Sprawozdania zarządu z działalności jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.” za rok 2021, opublikowanego w dniu 11 kwietnia 2022 roku oraz w kolejnych raportach okresowych Emitenta, przekazał do publicznej wiadomości, że otrzymał informację od pełnomocnika Spółki o doręczeniu mu wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 18 maja 2023 roku wydanego na posiedzeniu niejawnym w sprawie o sygn. akt: IX GC 798/19 z powództwa akcjonariusza Emitenta przeciwko Emitentowi o stwierdzenie nieważności, ewentualnie o uchylenie uchwał nr 37 i 39

podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w dniu 10 lipca 2019 roku - mocą którego Sąd Okręgowy w Krakowie - oddalił w całości powództwo w rzeczonyj sprawie.

Wyrok nie jest prawomocny.

#### Opis istotnych dokonań po dniu bilansowym

- w dniu 3 lipca 2023 roku doszło do zawarcia pomiędzy Central Fund of Immovables Sp. z o.o. a Efekt-Hotele S.A. oraz Lider Hotel Sp. z o.o. aneksów do przedmiotowych umów dzierżawy, na podstawie których, zmianie uległy zasady rozliczania czynszu dzierżawy. Na mocy zawartych aneksów ustalono, że wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego począwszy od 1 lipca 2023 roku będzie stanowiła równowartość 33% wartości przychodów uzyskanych z działalności hotelarskiej prowadzonej przez dzierżawcę w przedmiotach dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że nie może być on niższy:

a\_ w przypadku Lider Hotel Sp. z o.o.: od kwoty 566.000 zł w okresie od lipca do grudnia 2023 rok; 615.000,00 zł w roku 2024 oraz 650.000,00 zł w roku 2025;

b\_ w przypadku Efekt Hotele S.A.: od kwoty 190.000 zł w okresie od lipca do grudnia 2023 roku; 209.000 zł w roku 2024 oraz 220.000 zł w roku 2025.

Pozostałe warunki umów dzierżawy nie uległy zmianie.

Powyżej opisana zmiana warunków umów dzierżawy jest po pierwsze, odzwierciedleniem zmiany sytuacji na rynku usług hotelarskich uzasadniającej podwyższenie dotychczas obowiązującej stawki czynszu, a po drugie, warunkowana potrzebami finansowych spółek zależnych od Emitenta, determinowanych warunkami spłaty zawartych przez te spółki umów kredytowych z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna.

#### 4. Najważniejsi odbiorcy w 2023 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	5,97 mln zł
Badyl – Partner Dawiec, Miśkowiec Sp. j.	0,44 mln zł
Figiel Trade Szymon Figiel sp. k.	0,40 mln zł

Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
Badyl – Partner Dawiec, Miśkowiec Sp. j.	0,44 mln zł
Figiel Trade Szymon Figiel sp. k.	0,40 mln zł
Firma Handlowo-Usługowa „FART II” Nowak Tadeusz	0,35 mln zł

#### 5. Najważniejsi dostawcy w 2023 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA
Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.	2,43 mln zł
Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.	2,25 mln zł
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	1,66 mln zł

Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
<b>Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.</b>	2,43 mln zł
<b>Central Fund of Immovables Sp. z o.o.</b>	1,66 mln zł
<b>Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.</b>	1,45 mln zł

#### **6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

Nie wystąpiły

#### **7. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe**

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi” skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2023 roku.

#### **8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek**

Dokładny opis zaciągniętego zobowiązani kredytowego został umieszczony w pozycji " Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta”

#### **9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach**

##### **Gwarancje i poręczenia**

W okresie sprawozdawczym jednostki grupy kapitałowej "efekt" SA nie udzielały innym podmiotom poręczeń ani gwarancji i nie otrzymują poręczeń ani gwarancji od innych podmiotów.

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne (objęte niniejszym sprawozdaniem finansowym) na realizację przedsięwzięć strategicznych grupy kapitałowej „efekt”. Udzielone poręczenia stanowią zobowiązania warunkowe Korporacji, których stan na dzień 30 czerwca 2023 roku wykazano w sprawozdaniu finansowym (w pozycjach pozabilansowych) w wysokości pozostałego do spłaty zadłużenia z tyt. kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 48,9 mln zł. Korporacja nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza grupy kapitałowej „efekt” i nie otrzymuje ich od innych podmiotów.

## **10. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

### **Sprawy sądowe**

Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny toczył się proces przeciwko Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Pozew wniesiony został przez powodów w dniu 20.02.1998 r. Łączna wartość przedmiotu sporu określona została przez powodów na kwotę 7.591.487 zł. Kwota ta stanowić ma wynagrodzenie za korzystanie przez Emitenta w latach 1991 - 1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznał powództwa, podnosząc w szczególności, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. Zgodnie ze stanowiskiem Emitenta przychody osiągnane przez „Efekt” S.A. stanowiły przychód ze zorganizowanego przedsiębiorstwa, jakim był Kompleks Handlowy „Rybitwy”, nie stanowiły natomiast pożytków z rzeczy (pożytków z nieruchomości), a zatem żądanie powodów w zakresie zwrotu pożytków jest nieuprawnione tak co do zasady, jak i co do wysokości. W dniu 23 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 205/98 zasądził od Emitenta na rzecz: a) Witolda Kalickiego - 3.299.864,73 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; b) Stanisława Skwarka - 3.295.733,37 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; c) Teresy Chwaja - 1556,74 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty; d) Magdaleny Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; e) Sylwii Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; f) Izabeli Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; g) Macieja Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Zasądzone od Emitenta kwoty obejmują skapitalizowane odsetki naliczone odpowiednio do dnia 27 czerwca 2016 r. oraz do dnia 21 czerwca 2016 r. W pozostałej części Sąd oddalił powództwo o zapłatę na rzecz powodów kwoty w łącznej wysokości 7.591.487,00 zł wraz z odsetkami od dnia 10.03.1998 r. Kwota ta stanowić miała wynagrodzenie za korzystanie przez emitenta w latach 1991 - 1997 ze wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Wyrok pierwszej instancji został wydany po dwudziestu dwóch latach od złożenia pozwu. Zarówno Spółka i strona powodowa wnieśli apelację od wyroku sądu pierwszej instancji i podtrzymali stanowisko procesowe.

- W dniu 26 sierpnia 2020 roku Emitent otrzymał z Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego pozew akcjonariuszy Marcina Chmielewskiego oraz Witolda Kowalczyka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej w dniu



2 lipca 2020 roku (w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku), wraz z postanowieniem tego sądu z dnia 13 sierpnia 2020 roku o zabezpieczeniu roszczenia, poprzez wstrzymanie wykonalności przedmiotowej uchwały. Emitent po wstępnej analizie treści otrzymanych dokumentów kwestionuje zasadność roszczenia objętego żądaniem pozwu, a co za tym idzie, zamierza podjąć stosowne kroki prawne, zmierzające do ochrony interesów Spółki i realizacji przedmiotowej uchwały. Sąd podtrzymał decyzję którą wydał przy zabezpieczeniu. Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2021 roku wydanym w sprawie o stwierdził nieważność uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Emitenta dnia 2 lipca 2020 roku oznaczonej numerem 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zaprotokołowanej przez notariusza Klaudię Najdowską aktem notarialnym A Nr 3248/2020. Emitent nie zgadzając się z tym wyrokiem zaskarżył go apelacją. W dniu 20 lipca 2022 roku powziął od swojego pełnomocnika informację o wydaniu w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny we Krakowie, I Wydział Cywilny wyroku z dnia 1 lipca 2022 roku, którym Sąd ten zmienił zaskarżony przez Emitenta wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że oddalił ww. powództwo oraz zasądził solidarnie na rzecz Emitenta od powodów koszty zastępstwa procesowego za obie instancje. Powyżej opisany wyrok jest prawomocny. Oznacza to, iż w związku z prawomocnym oddaleniem powództwa, mając na uwadze istotne pokrzywdzenie Spółki oraz interesu większości akcjonariuszy, którzy głosowali kwalifikowaną większością prawie 83 % głosów za uchwałą z akcji imiennych oraz zwykłych na okaziciela oraz 100 % głosujących za akcjonariuszy posiadających imienne akcje uprzywilejowane co do prawa głosu, Emitent rozważy przysługujące na podstawie art. 746 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego roszczenie przeciwko akcjonariuszom, którzy wytoczyli powyżej opisane powództwo o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem im udzielonego w tej sprawie zabezpieczenia. Wyrok jest prawomocny. Powodowie złożyli skargę kasacyjną do w/w wyroku. Emitent kwestionuje argumentację przedstawioną w treści skargi kasacyjnej oraz zawartego w niej wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, wskazując na prawidłowość rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Apelacyjny w Krakowie. Sprawa została przekazana do Sądu Najwyższego. Skarżący są członkami istniejącego ustnego porozumienia akcjonariuszy, o sformalizowaniu którego Spółka została zawiadomiona w dniu 19 października 2020 roku co zostało przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym ESPI nr 44 z dnia 19 października 2020 roku.

## **11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego**

Spółki grupy kapitałowej „efekt”, narażone są na ryzyko, które towarzyszy każdej działalności gospodarczej i dotyczy każdego z podmiotów rynku. Pomimo planowania i bieżącego monitorowania prowadzonej działalności, zawsze istnieje potencjalna możliwość wystąpienia sytuacji mniej korzystnej niż założona i osiągnięcia słabszych wyników ekonomicznofinansowych. Związane jest to z dynamicznie zmieniającym się otoczeniem, zrównu w skali mikro- jak i makroekonomicznej. Uwzględniając fakt, że grupa

kapitałowa „efekt” posiada długoterminowe zobowiązania z tyt. kredytów inwestycyjnych, zaciągniętych na budowę hoteli, narażona jest na różne ryzyka, z których jako najistotniejsze wymienić można: ryzyko cenowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kursowe, ryzyko związane z obciążeniami prawno-rzeczowymi majątku Korporacji i jednostek grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań. Rodzą one koszty, które w oczywisty sposób oddziałują na przepływy finansowe i obciążają wynik finansowy samej Korporacji, jak również skonsolidowany wynik całej grupy kapitałowej. Nie należy pomijać również ryzyka konkurencji, zwłaszcza na rynku turystyczno-hotelarskim.

Korporacja nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Obok wyżej wymienionych, głównym czynnikiem zarządzania ryzykiem w Spółce jest tworzenie kapitałów rezerwowych co bezpośrednio ma wpływ na zwiększanie stabilności i wiarygodności Firmy, dla partnerów handlowych i instytucji finansowych.

- Ryzyko cenowe

Ryzyko ściśle związane z niekorzystnymi zmianami cen produktów używanych przez Emitenta, a także sprzedawanych usług. W dobie niekorzystnych zmian geopolitycznych oraz w świetle skutków pandemii istnieje ryzyko ponoszenia przez Emitenta znacząco wyższych kosztów, przy równoczesnym spadku cen świadczonych usług. Emitent na bieżąco monitoruje sytuację pod kątem możliwego wpływu na prowadzoną działalność.

- Ryzyko stóp procentowych

Spółka stosuje finansowanie swojej działalności kapitałami obcymi w postaci pożyczek lub kredytów bankowych. Ewentualny w szczególności gwałtowny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na wystąpienie trudności związanych z jego obsługą.

- Ryzyko kursów walutowych

Ryzyko związane z możliwością wahań kursu jednej waluty w stosunku do innej. Wahania kursu walutowego mogą doprowadzić zarówno do pogorszenia sytuacji finansowej jednostki, jak i do jej poprawy.

- Ryzyko związane z obciążeniami prawno-rzeczowymi majątku Korporacji i jednostek grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań

Ryzyko rynkowe dotyczy relacji rynkowych związanych ze stopniem i stanem rozwoju rynku w relacji do nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu, relacjami między popytem a podażą, które mają wpływ na kształtowanie się cen oraz wpływem czynników mikroekonomicznych i makroekonomicznych na stan rynku nieruchomości.

Jednym z bardziej istotnych rodzajów ryzyka związanego z przedmiotem zabezpieczenia jest ryzyko prawne, które w głównej mierze dotyczy ksiąg wieczystych.

Jedynym z najważniejszych elementów procesu udzielania kredytu hipotecznego jest wycena nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu.

W związku z tym powstaje ryzyko nieodpowiedniego oszacowania wartości. W zależności od wartości kredytu, rodzaju nieruchomości wycena sporządzana jest przez pracowników banku lub rzeczoznawców majątkowych. Brak pełnej i kompletnej informacji o nieruchomości oraz ich cenach transakcyjnych jest wymieniany jako główny powód niepoprawnej wyceny.

Właściwa ocena zdolności kredytowej kredytobiorcy wymieniana jest jako jeden z najważniejszych etapów procesu kredytowego. W trakcie analizy banki biorą pod uwagę dochody, zadłużenie oraz wielkość rezerw gotówkowych kredytobiorcy. Bardzo ważna jest także reputacja kredytowa na którą składa się wartość aktualnych spłat, historie spłat kredytów, ostatnie aplikacje kredytowe oraz nowe rachunki bankowe i historie rachunków kredytobiorcy.

- Ryzyko makroekonomiczne

Spółka narażona jest na ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i zmniejszeniem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na świecie. Na powyższe wpływają takie czynniki jak: wzrost cen w gospodarce w szczególności wzrost paliw, energii, żywności, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz brak inwestycji w sektorze przedsiębiorstw, wzrost konkurencyjności pomiędzy gospodarkami, światowy kryzys finansowy, a także zmieniająca się niekorzystnie sytuacja geopolityczna. Kondycja finansowa Emitenta jest powiązana z sytuacją makroekonomiczną w Polsce.

- Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19)

W związku ze zniesieniem stanu zagrożenia epidemicznego w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów związanych z wystąpieniem pandemii, należy uznać iż koronawirus nie wywierał bezpośredniego wpływu na działalność Grupy. Należy jednak pamiętać, iż pomimo powyższego faktu, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. W perspektywie najbliższych miesięcy wciąż istotną niewiadomą jest skala popytu na usługi hotelarskie ze strony klientów biznesowych. Wypieranie stacjonarnych konferencji i szkoleń przez spotkania w formie online, a także odwoływanie bądź przekładanie na kolejny rok targów oraz imprez masowych, przyczynią się do znacznego ograniczenia przychodów z segmentu MICE. Nieuniknionym efektem obecnej sytuacji jest spadek podaży miejsc noclegowych. W jeszcze większym stopniu niż dotychczas przewaga konkurencyjna na rynku hotelarskim będzie uzależniona od jakości oferowanych usług oraz szybkiej adaptacji do nowej rzeczywistości i rosnących oczekiwań gości.

W raportowanym okresie Spółka poczyniła odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania Grupy. Zarząd spółki przeanalizował potencjalne ryzyka związane ze skutkami pandemii SARS-CoV-2, które mogą istotnie wpłynąć na jej wyniki finansowe. Jednocześnie z uwagi na niemożliwość określenia potencjalnego okresu, przez który będą występowały ograniczenia, a tym samym skali recesji

gospodarczej, jaka wystąpi z tego powodu i w szczególności jej wpływ na osiągnięcia Grupy Kapitałowej” efekt”, nie jesteśmy w stanie w chwili obecnej oszacować pełnych skutków i wpływu powyższego zdarzenia na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Emitenta oraz podmiotów zależnych.

- Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek. Emitent jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne na realizację przedsięwzięć strategicznych Grupy Kapitałowej. Udzielone poręczenia stanowią zobowiązania warunkowe Emitenta w wysokości 48,9 mln. Spółka nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza Grupy Kapitałowej i nie otrzymuje ich od innych podmiotów. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej.

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta są narażeni na ryzyko utraty płynności w krótkim okresie w wyniku niedoboru środków pieniężnych na regulowanie zobowiązań w terminie ich wymagalności. Strategia zarządzania ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, a także negocjowanie limitów kredytowych, które zapewniają fundusze potrzebne do wypełnienia zobowiązań. Skuteczne zarządzanie ryzykiem płynności jest ściśle powiązane z zarządzaniem innymi rodzajami ryzyka finansowego, aby zapewnić niezbędne przepływy pieniężne w prognozowanych terminach i kwotach. Jednakże Emitent nie może przewidzieć przyszłych warunków kredytowania na rynkach finansowych. Trudności w dostępie do finansowania ze względu na jego mniejszą dostępność, a także wyższy koszt pozyskania finansowania mogą mieć negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

Należy mieć na uwadze, że pogorszenia się sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej może przede wszystkim prowadzić do niespłacania rat kredytowych w terminie, a w związku z tym może powstać konieczność zagwarantowania dodatkowych środków finansowych lub renegocjacji zawartych umów kredytowych, a w przypadku niepowodzenia tych działań, do wypowiedzenia umowy przez instytucje kredytowe. Na datę sporządzenia niniejszego raportu Grupa utrzymuje stan środków pieniężnych na poziomie pozwalającym na pokrycie wymagalnych zobowiązań spółek zależnych (poprzez udzielenie na ich rzecz pożyczek w wysokości pokrywającej brakującą część raty), a w związku z zawarciem długoterminowych umów najmu powierzchni biurowej i handlowej Grupa ma możliwość oszacowania wysokości wpływów środków pieniężnych w kolejnych okresach przez Emitenta i po ich wpływie zabezpieczać środki w celu spłaty kolejnych wymagalnych zobowiązań (Grupa nie posiada zabezpieczenia całości zobowiązań z umów kredytowych w formie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a jedynie w kwocie, która minimalizuje ryzyko utraty płynności przez spółki zależne). Dodatkowo posiadając informację o średnim obłożeniu obiektów hotelowych Grupa jest w stanie oszacować przyszłe wpływy z tytułu umów dzierżawy (część wynagrodzenia jest zależna od przychodów osiągniętych przez obiekty hotelowe i stanowi znaczną część całości wynagrodzenia), a tym samym niedobory które będą musiały zostać pokryte w formie pożyczek udzielonych przez Emitenta na rzecz spółek zależnych. Ponadto Grupa w segmencie usługowo-handlowym generuje przychody wyższe niż przed pandemią oraz osiąga zysk minimalizując wystąpienie powyższego ryzyka. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie. Spółki zależne nie są zdolne do samodzielnego pokrywania swoich zobowiązań w całości z

przychodów z działalności operacyjnej, a występowanie takiego stanu jest uzależnione m.in. od skutków pandemii, które do chwili obecnej odczuwa szczególnie branża hotelarska.

- Ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych

Brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynku, a także znaczące problemy z pozyskaniem wykwalifikowanego personelu, jak i jego utrzymaniem stanowią niemałe wyzwanie. Obecnie panujący rynek pracownika, skutkuje wzrostem wynagrodzeń oraz podwyższonym wskaźnikiem rotacji kadry pracowniczej. Pracodawcy w obliczu spadającego bezrobocia oraz wysokiego popytu na pracę, będą musieli bardziej niż do tej pory rywalizować o pracowników, co zwiększa presję na wzrost wynagrodzeń. Firmy, chcąc utrzymać swoich dotychczasowych pracowników będą niejako zmuszone do negocjacji płacowych.

- Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości

Emitent prowadzi działalność w segmencie wynajmu nieruchomości, która niesie za sobą pewne ryzyka związane np. z utratą najemców, jak i nieterminowym płaceniem czynszu przez najemców. W konsekwencji może to skutkować utratą przychodów i płynności poprzez m.in.: spadek przychodu z najmu. Emitent prowadzi działania, celem ograniczenia danego ryzyka tj. starannie dobierając najemców, stosując kaucje i gwarancje bankowe jako zabezpieczenia umów najmu, a także podejmując działania naprawcze wynikające z bieżącego kontaktu i monitorowania zadowolenia najemców.

- Ryzyko związane z kontynuacją działalności przez spółki zależne Lider Hotel sp. z o.o. i Efekt Hotele S.A.

Ustalenia audytu przeprowadzonego w związku z badaniem sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta przedstawione Zarządom spółek Grupy Kapitałowej zwróciły uwagę na niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Efekt Hotele S.A. Zwrócona została uwaga, dotycząca wysokości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. Na dzień bilansowy zobowiązanie Efekt Hotele S.A. z tytułu kredytu inwestycyjnego wynosi 12,3 mln zł. Również wskazano występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności dla Lider Hotel Sp. z o.o., którego wysokość zobowiązań z tytułu kredytów, na dzień bilansowy wynosi 36,6 mln zł z tytułu kredytu inwestycyjnego. Pożyczki udzielone tym podmiotom zostały skonwertowane na kapitał zakładowy. W związku z wybuchem pandemii i przestojem w branży hotelarskiej spółki zależne aneksowały umowy bankowe zmieniając okresy płatności rat. Główne aktywo jednostek zależnych, czyli hotele z uwagi na panującą sytuację ogólnoswiatową związaną z pandemią, przestały należycie funkcjonować i przynosić wystarczające korzyści ekonomiczne, co skutkowało koniecznością zmiany zawartych umów dzierżawy z dnia 1 października 2019 r. i znaczną obniżką stawki (zostały obniżone do kwoty niższej niż 10% pierwotnie ustalonych czynszów miesięcznych oraz został ustalony czynsz przychodowy, określony na poziomie 12% przychodów osiągniętych z prowadzenia działalności w obiektach hotelowych spółek zależnych przez dzierżawcę; czynsz przychodowy jest płatny kwartalnie z terminem płatności 30 dni), co w 2020 r. oraz w 2021 r. istotnie wpłynęło na przychody spółek zależnych oraz całej Grupy Kapitałowej. W związku z zakończeniem stanu epidemii i przejścia w stan zagrożenia epidemicznego czynsz przychodowy został podwyższony do 15%

wysokości przychodów od kwietnia 2022 r., a płatność jest dokonywana miesięcznie. Na dzień sporządzenia raportu obowiązuje nowy czynsz przychodowy, obowiązujący od lipca 2023 r. – czynsz został podwyższony do 33% wysokości przychodów z ustaleniem minimalnej wartości zapłaty dla poszczególnych okresów (raport bieżący nr 17/2023 z dnia 3 lipca 2023 r.). Zdaniem Zarządu nie istnieją obecnie okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę. Niemniej jednak, należy wciąż pamiętać o skutkach epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 w wyniku których Emitent i spółki zależne działają w nieprzewidywalnych warunkach. W celu ograniczenia zmaterializowania się tego czynnika ryzyka, organy spółek zależnych wystąpiły do Emitenta o udzielenie poręczenia kredytów oraz obniżyły do minimum koszty bieżące prowadzenia działalności. Koszty operacyjne segmentu hotelarsko-turystycznego zostały obniżone z 21.966 tys. zł w 2019 r. do 2.454 tys. zł w 2020 r. oraz do 1.045 tys. zł w 2021 r.

- Ryzyko związane z prowadzeniem nowych inwestycji

Celem Grupy Kapitałowej jest dywersyfikacja źródeł przychodów. Emitent zamierza pozyskiwać nowe aktywa, 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.

Wyrazem realizacji przyjętej strategii jest wzięcie udziału przez Emitenta w przetargu nieograniczonym w dniu 9 grudnia 2020 r. na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi (raport bieżący ESPI nr 50/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r.). Nieruchomości dzielą się na trzy tereny inwestycyjne. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości w formie aktu notarialnego. W dniu 25 stycznia 2021 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży, złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz zawarł umowę ustanowienia służebności gruntowych, na podstawie którego Emitent nabył od miasta Łódź nieruchomości położone w Łodzi, o łącznej powierzchni 7.699 m<sup>2</sup>, za cenę w łącznej kwocie brutto 5.553.607,51 złotych, która została zapłacona ze środków własnych Emitenta. Natomiast w dniu 14 września 2021 r., Emitent zawarł z gminą miejską Wrocławia umowę zakupu nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we Wrocławiu o łącznej powierzchni 22.871 m<sup>2</sup>, w następstwie wyboru oferty Emitenta złożonej w ramach publicznego przetargu. W dniu 22 grudnia 2021 r. Emitent zawarł warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu przy ulicy Zachodniej nr 109 w Łodzi, o obszarze 814 m<sup>2</sup> oraz prawo własności usytuowanego na tym gruncie budynku biurowo-usługowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, a umowa przeniesienia została zawarta w dniu 15 lutego 2022 r. W dniu 22 grudnia 2021 r., w ramach egzekucji sądowej, Sąd Rejonowy w Piasecznie wydał postanowienie o przybiciu zaoferowanej przez Emitenta ceny nabycia nieruchomości położonych w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Głowackiego 3. W dniu 9 maja 2023 r. Emitent powziął informację o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Piasecznie w dniu 17 kwietnia 2023 r. postanowienia w przedmiocie przysądzenia własności wyżej wymienionej nieruchomości. Emitent z chwilą uprawomocnienia się w/w postanowienia nabydzie 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.

Prowadzenie nowych inwestycji wiąże się przede wszystkim z ryzykiem ich niepowodzenia tj. Emitent może nie uzyskać oczekiwanego zwrotu z inwestycji lub inwestycja może być bardziej kosztowna niż zakładał to Emitent.

W ocenie Spółki przedmiotowe ryzyko jest niskie, ponieważ Emitent posiada doświadczenie związane z wynajmem nieruchomości oraz zamierza współpracować z profesjonalnymi podmiotami, które mają odpowiednie doświadczenie w zakresie prowadzenia tego typu inwestycji.

Należy także wskazać, że w przypadku inwestycji deweloperskich i prowadzenia robót budowlanych istnieje ryzyko związane z utratą płynności przez wykonawców i podwykonawców robót budowlanych, co może w konsekwencji wpłynąć na terminowość jak i jakość realizacji inwestycji. W związku z tym istotnym jest dobór odpowiednich kontrahentów na wykonanie prac aby zmniejszyć przedmiotowe ryzyko. Ponadto nastąpił wzrost cen materiałów budowlanych oraz wzrost cen usług obcych, co także wpływa na koszt prowadzonych inwestycji deweloperskich. Istnieje prawdopodobieństwo, że przedmiotowy wzrost cen utrzyma się w dłuższej perspektywie.

Spółka na bieżąco monitoruje koszty inwestycji. Zarząd posiada doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz w nabywaniu atrakcyjnych lokalizacyjnie i cenowo gruntów. Inwestycje poprzedzone są wewnętrzną analizą ryzyka jako inwestycji długoterminowej.

- Ryzyko konkurencji

Emitent świadczy usługi najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych z wykorzystaniem własnych nieruchomości. Grupa Kapitałowa działa także na dużym rynku jakim jest branża turystyczno-hotelarska. Rynkiem zbytu usług Grupy Kapitałowej jest miasto Kraków. Wzrost konkurencji jest czynnikiem zewnętrznym, na który Emitent nie ma wpływu. Istnieje ryzyko powstania nowych podmiotów konkurencyjnych, co w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe przez Grupę Kapitałową. Dywersyfikacja działalności w obrębie Grupy Kapitałowej, daje możliwość zabezpieczenia interesów Spółki przed ewentualnym wzrostem konkurencji na rynku. Ryzyko konkurencji Spółka stara się minimalizować głównie poprzez:

- (a) konsekwentne i zarazem elastyczne, w odniesieniu do realiów rynkowych, realizowanie założeń strategicznych,
- (b) dbałość o wysoką jakość świadczonych usług,
- (c) dywersyfikację obszarów działalności.

Grupa Kapitałowa prowadzi także działalność w zakresie wynajmu lokali biurowych i stanowisk handlowych. Ten rynek także charakteryzuje się wysoką konkurencją. Po audycie tego segmentu Spółka podjęła decyzję o uszczelnieniu systemu poboru opłat w zakresie działalności Kompleksu Handlowego „Rybitwy”. Zarząd Emitenta podjął także działania w celu poprawy warunków socjalnych i sanitarnych Kompleksu Handlowego „Rybitwy” zarówno od strony klientów jak i pracowników, co wiąże się bezpośrednio z przeprowadzeniem szeregu inwestycji w kadrę pracowników oraz infrastrukturę kompleksu. Prowadzone działania mają na celu poprawę rentowności Kompleksu jak i zwiększenie jego atrakcyjności dla klientów, a jednocześnie wpływają na zmniejszenie ryzyka konkurencji.

Centrum konferencyjne należy do jednego z największych w regionie, a prowadzone inwestycje mają na celu utrzymanie wysokiego standardu. Ponadto obiekty hotelowe są włączone do grupy CFI Hotels, operatora posiadającego w swojej ofercie kilkanaście hoteli w całej Polsce oraz własny system rezerwacji połączony z programem lojalnościowym. Należy zwrócić również uwagę, że przewagą konkurencyjną kompleksu Rybitwy

jest długi termin działania i nawiązanie wieloletnich stosunków handlowych z klientami. W ostatnim okresie nastąpiła znacząca modernizacja obiektu targowego oraz w dużej mierze uwzględniono oczekiwania najemców w celu zwiększania jednolitej powierzchni uzależnionej od potrzeb najemcy.

## **12. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy**

Na dzień bilansowy, a także na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest ciągle odczuwalna i może mieć wpływ na planowane terminy wykonywania poszczególnych procesów w Grupie Kapitałowej, ale nie stanowi na chwilę obecną dużego zagrożenia dla kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej efekt.

W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii, która w okresie bilansowym została formalnie przekształcona w stan zagrożenia epidemicznego narażona jest branża hotelarska, która odczuła jej konsekwencje jako jedna z pierwszych. Rygory sanitarne oraz liczne ograniczenia wprowadzane kolejnymi decyzjami władz poszczególnych państw doprowadziły do całkowitego zahamowania ruchu turystycznego nie tylko w Europie, ale w skali globalnej. Ograniczenia w przemieszczaniu się oraz strach przed zarażeniem, niemal natychmiastowo wpłynęły na decyzje przedsiębiorstw o wstrzymaniu podróży służbowych oraz odwołaniu organizacji konferencji i szkoleń, doprowadziły też do szybkiego zrewidowania planów wyjazdowych wielu klientów indywidualnych. W rezultacie branża hotelarska zaczęła odczuwać skutki pandemii jeszcze przed nałożonymi ogólnie nakazami zamknięcia hoteli. Dynamiczny wzrost liczby zakażeń wymusił na hotelarzach podjęcie szybkich działań, mających na celu nie tylko zminimalizowanie strat finansowych, ale przede wszystkim zapewnienie bezpieczeństwa gościom i pracownikom.

Pomimo faktu, że wprowadzone wcześniej obostrzenia w poszczególnych krajach zostały stopniowo łagodzone, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. Niewiadomą jest skala popytu na usługi hotelarskie ze strony klientów biznesowych. Wypieranie stacjonarnych konferencji i szkoleń przez spotkania w formie online, a także odwoływanie bądź przekładanie na kolejny rok targów oraz imprez masowych, przyczynią się do znacznego ograniczenia przychodów z segmentu MICE. Utrzymujący się stan epidemii jeszcze bardziej ograniczy działalność gospodarczą, przeciąży system opieki zdrowotnej i będzie miał negatywny wpływ na podaż, nastroje inwestorów, popyt konsumencki i rynek pracy, co może przełożyć się na głęboką recesję.

Nieuniknionym efektem obecnej sytuacji jest spadek podaży miejsc noclegowych. W jeszcze większym stopniu niż dotychczas przewaga konkurencyjna na rynku hotelarskim będzie uzależniona od jakości i bezpieczeństwa oferowanych usług oraz szybkiej adaptacji do nowej rzeczywistości i rosnących oczekiwań gości.

1 lipca 2023 r. na terenie Polski zostaje zniesiony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

## **13. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.**

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Emitent zatrudnia znikomą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego należy



jednak zaznaczyć, że Spółka widzi możliwość zwiększenia kadry pracowniczej poprzez zatrudnienie pracowników z Ukrainy.

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Spółki z Grupy Kapitałowej efekt zatrudniają znikomą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego należy jednak zaznaczyć, że Spółka widzi możliwość zwiększenia kadry pracowniczej poprzez zatrudnienie pracowników z Ukrainy.

Niemniej jednak reperkusje trwającego konfliktu zbrojnego, są poważne dla gospodarki krajowej, europejskiej i światowej. Zarówno Ukraina, jak i Rosja odgrywają kluczową rolę w łańcuchu dostaw surowców energetycznych, można się spodziewać sporych turbulencji na rynku. Nałożone sankcje spowodowały poważne utrudnienia w handlu i inwestycjach z Rosją. Od 2014 roku Rosja jest poddawana szeregowi sankcji gospodarczych ze strony Unii Europejskiej, Stanów Zjednoczonych i innych państw, w odpowiedzi na aneksję Krymu przez Rosję oraz jej zaangażowanie w konflikt w Ukrainie. wprowadzane sankcje mogą wydłużyć, a nawet przerwać łańcuchy dostaw. Trudno dokładnie oszacować potencjalny wpływ ewentualnego przerwania łańcucha dostaw. Dywersyfikacja dostawców Emitenta pozwala na utrzymywanie aktywnych łańcuchów dostaw ze stron niezwiązanych z konfliktem Europa stopniowo uniezależnia się od rosyjskich paliw i gazu. Konflikt zbrojny na terenie Ukrainy może mieć bardzo istotne i długotrwałe efekty na globalne, europejskie i polskie otoczenie makroekonomiczne. W szczególności w efekcie nagłego ograniczenia dostępności surowców, ropy naftowej, stali czy gazu i paliw kopalnych możemy oczekiwać zarówno nagłego spowolnienia gospodarczego, jak również pogłębionej presji inflacyjnej. Dotkliwość tych skutków uzależniona jest przede wszystkim od długości prowadzenia działań zbrojnych na terenie Ukrainy, jak również ich intensywności. Nie jesteśmy w stanie przewidzieć dalszego rozwoju wypadków na Ukrainie ani ich długoterminowego wpływu na naszą działalność operacyjną oraz uzyskiwane wyniki finansowe. Pogorszenie ogólnokrajowej i globalnej koniunktury w wyniku epidemii czy wojny na Ukrainie może negatywnie wpłynąć na rynek turystyczny w szczególności hotelarski, a tym samym na poziom naszych przychodów. Narodowy Bank Polski chcąc ograniczyć wzrost inflacji, będzie niewątpliwie podnosił stopy procentowe, co wpłynie na dostępność kredytu i znacząco podwyższy koszty finansowania zewnętrznego. Zjawiska te mogą przełożyć się niekorzystnie na popyt na nasze usługi, koszty prowadzenia bieżącej działalności, jak również możliwości realizacji wybranych inwestycji. Jednocześnie nasilająca się presja inflacyjna może przekonywać władze monetarne do zwiększenia zacieśniania polityki pieniężnej, co może mieć wpływ na koszty obsługi naszego zadłużenia bądź możliwość aranżacji dodatkowego finansowania. Mając na uwadze powyższe czynniki, należy liczyć się z ograniczeniem konsumpcji, co niewątpliwie przełoży się na cały rynek turystyczny. W konsekwencji można się spodziewać zmniejszenia popytu na usługi hotelarskie oraz ryzyko cenowe hurtowych produktów rolno-spożywczych. Przedstawiciele 27 państw Unii pod koniec lutego bieżącego roku uzgodnili – przy wymogu jednomyślności – dziesiąty pakiet sankcji UE przeciw Rosji, który od paru tygodni zapowiadano na pierwszą rocznicę wybuchu pełnowymiarowej wojny przeciw Ukrainie.

Nowe restrykcje uderzają w wymianę handlową UE i Rosji o wartości blisko 11 mld euro, a ich celem jest m.in. zakaz eksportu do Rosji długiej listy komponentów podwójnego zastosowania (cywilnego i wojskowego). Ich listę skompletowano na podstawie – przekazywanych przez Kijów – zestawień części znajdujących w rosyjskiej broni (w tym w dronach, raketach, helikopterach) na polach bitew w Ukrainie. Zakaz eksportu

obejmie też układy i komponenty elektroniczne, kamery termowizyjne, radiotelefony, a także rodzajów stali i aluminium wykorzystywanych w budownictwie oraz maszyn potrzebnych w przemyśle i budownictwie.

Do najważniejszych, negatywnych skutków wojny na Ukrainie zaliczamy obecnie wzrost kosztów, wysoka inflacja, rezygnacja z dodatkowych zachowań konsumpcyjnych obywateli, wraz ze zmieniającą się sytuacją na rynku, prawdopodobnie będą zmieniać swoje zachowania i ograniczać wydatki.

Wojna na Ukrainie od kilkunastu miesięcy ciągle trwa i trudno spodziewać się jej szybkiego zakończenia.

W konsekwencji można się spodziewać zmniejszenia popytu na usługi hotelarskie oraz ryzyko cenowe hurtowych produktów rolno-spożywczych.

#### **14. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji**

W dniu 23.12.2019 akcjonariusze Spółki podjęli Uchwałę nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o emisji 3.330.300 akcji zwykłych na okaziciela serii EE o jednostkowej o wartości nominalnej 1 zł każda w formie subskrypcji zamkniętej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych, mającej charakter oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 25 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, której przeprowadzenie i rejestracja w Sądzie Rejestrowym nastąpiła po dniu bilansowym. Emisja została skierowana do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

Celem emisji jest zwiększenie płynności akcji notowanych na GPW, których obrót cechuje się obecnie niską płynnością, a ponadto środki pozyskane z emisji będą przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

Za każdą jedną akcję spółki posiadaną na koniec dnia ustalenia prawa poboru, akcjonariuszowi przysługiwało jedno jednostkowe prawo poboru, przy czym jedno prawo poboru uprawnia do objęcia 2 (dwóch) akcji serii EE. Akcjonariuszom, którym przysługiwało prawo poboru akcji serii EE, mogli w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na akcje serii EE w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy.

Akcje serii EE nie mają formy dokumentu (akcje zdematerializowane) i podlegają dematerializacji na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Akcje Serii EE będą uczestniczyć w dywidendzie na następujących warunkach:

Akcje Serii EE wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, uczestniczą w dywidendzie począwszy od zysku za poprzedni rok obrotowy, tzn. od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok, w którym akcje te zostały wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych;

Akcje Serii EE wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, uczestniczą w dywidendzie począwszy od zysku za rok obrotowy, w którym akcje te zostały wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, tzn. od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego.

W dniu 8 maja 2020 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS wpisał do rejestru i ujawnił w rejestrze przedsiębiorców podwyższenie kapitału zakładowego.

W dniu 11 stycznia 2023 roku KNF umorzyła się w całości postępowanie w sprawie zatwierdzenia prospektu sporządzonego w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii AA, DD i EE. Należy stwierdzić, że z upływem okresu obowiązywania przepisów określających system Prospektu UE, czyli od dnia 1 stycznia 2023 r. postępowanie w sprawie zatwierdzenia Prospektu UE prowadzone na podstawie Wniosku złożonego przez Emitenta w dniu 19 maja 2021 r. stało się bezprzedmiotowe z uwagi na wygaśnięcie podstawy prawnej dla zatwierdzenia tego prospektu. W związku z planami Komisji Europejskiej zmiany sposobu wprowadzania akcji do obrotu na rynku regulowanym, Spółka analizuje na bieżąco informacje z tym związane.

**Zmiana Statutu w związku z emisją dokonana po dniu bilansowym w brzmieniu zaproponowanym przez NWZA w dniu 23 grudnia 2019 roku.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie działając na podstawie przepisu art. 430 § 1 kodeksu spółek handlowych, a także na podstawie postanowienia § 6 ust. 2 punkt 8 statutu Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego, postanawia zmienić w § 3 ust. 1 statutu Spółki w następujący sposób:

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.995.450,00 zł [słownie: cztery miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych] i dzieli się na 4.995.450 [słownie: cztery miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto pięćdziesiąt] akcji o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda akcja, emitowanych w seriach:

- seria AA obejmująca 542.075 (pięćset czterdzieści dwa tysiące siedemdziesiąt pięć) akcji założycielskich odpowiadających kapitałowi założycielskiemu w kwocie 542.075 zł (pięćset czterdzieści dwa tysiące siedemdziesiąt pięć złotych);

- seria BB obejmująca 207.925 (dwieście siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć) akcji drugiej emisji na podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 207.925 zł (dwieście siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych);

- seria CC obejmująca 375.000 (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) akcji trzeciej emisji na podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 375.000 zł (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych);

- seria DD obejmująca 540.150 (pięćset czterdzieści tysięcy sto pięćdziesiąt) akcji czwartej emisji (Emisja Połączeniowa) na podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 540.150 zł (pięćset czterdzieści tysięcy sto pięćdziesiąt złotych) w związku z przyłączeniem do Korporacji Gospodarczej "Efekt" Spółka Akcyjna w Krakowie spółki "AGRO-EFEKT" Spółka Akcyjna w Krakowie.

- seria EE obejmująca 3.330.300 [słownie: trzy miliony trzysta trzydzieści tysięcy trzysta] akcji.

Akcje serii AA są akcjami emisji założycielskiej i pokryte zostały gotówką oraz wkładami niepieniężnymi. Akcje emisji założycielskiej zostały wydane w odcinkach zbiorowych, z których każdy składa się z 25 (dwudziestu pięciu) akcji pojedynczych. Każda akcja pojedyncza emisji AA niebędąca przedmiotem obrotu na rynku regulowanym posiada uprzywilejowanie opisane w § 3.2 Statutu.

Akcje serii BB i serii CC są akcjami zwykłymi na okaziciela i pokryte zostały wkładami gotówkowymi.

Akcje serii DD są akcjami zwykłymi imiennymi pochodzącymi z Emisji Połączeniowej, o której mowa w § 3 ust. 1 akapit 4.

Akcje serii EE są akcjami zwykłymi na okaziciela i pokryte zostały wkładami gotówkowymi.

#### **15. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok**

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

#### **16. Zarządzanie zasobami finansowymi**

<b>Wskaźniki Grupy</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	51%	48%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	104%	93%
wskaźnik bieżącej płynności	123%	85%

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

<b>Wskaźniki KG Efekt S.A.</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	26%	27%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	34%	36%
wskaźnik bieżącej płynności	180%	142%

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

#### **17. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe**

W prezentowanym okresie nie miały miejsca zdarzenia nietypowe.

#### **18. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

- **Czynniki zewnętrzne** to kształtowanie się koniunktury na oferowane produkty i usługi. Niemniej istotne koniunktura gospodarcza, inflacja, popyty, podaż, regulacje prawne, dynamika wzrostu gospodarczego, czynniki społeczno-kulturowe, rozwój techniki i technologii, system podatkowy, system finansowy, stabilność waluty. Istotnym punktem są również warunki umów zawieranych z kontrahentami oraz warunki finansowania inwestycji oraz wzrost konkurencji.
  - ogólna sytuacja gospodarcza w strefie Euro;
  - sytuacja społeczna – polityczna w Europie Środkowo – Wschodniej oraz Azji;
  - wahania kursów walutowych (głównie Euro) pośrednio wpływające na wysokość przychodów ze sprzedaży
  - koniunktura gospodarcza w szczególności w sektorze usługowym, oraz hotelarsko – gastronomicznym;
  - działania przedsiębiorstw konkurencyjnych;
  - poziom wzrostu gospodarczego w Polsce;
  - wysokość stóp procentowych;
  - ewentualne zmiany podatkowe (w tym dotyczące podatku VAT) oraz pozostała polityka fiskalna państwa,
  - dalszy rozwój epidemii koronawirusa na terenie Polski i Europy,
  - ryzyko dalszej eskalacji konfliktu zbrojnego pomiędzy Rosją a Ukrainą.
  
- **Czynniki wewnętrzne** to przede wszystkim systemowe podejście do przedsiębiorstwa które wymaga od zarządzających, sprawności funkcjonowania aby poszczególne jego elementy były ze sobą powiązane, tworząc wspólnie zorganizowaną całość. Dostrzeganie i wykluczanie ograniczeń oraz barier organicznego rozwoju Spółki to główne zadanie osób zarządzających podmiotem gospodarczym. W realiach współczesnej globalnej gospodarki konkurencyjność staje się jednym z ważniejszych wyznaczników oceny funkcjonowania przedsiębiorstwa na rynku, a także jest postrzegana jako determinanta rozwoju. Fundamentalnymi czynnikami rozwoju jest wielkość majątku jakim dysponuje przedsiębiorstwo, zdolność do wdrażania postępu technicznego i technologicznego, poziom wiedzy i kreatywność kadry, rzadkość i jakość oferowanych produktów i usług, ogólny poziom rentowności, podatność dostosowawczą przedsiębiorstwa do zmian w warunkach funkcjonowania, sprawność zarządzania posiadanymi zasobami to kluczowe czynniki, od których uzależniony jest organiczny rozwój Spółki.

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,
  - nowopowstające w Krakowie, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
  - utrzymywanie wysokiej oceny Hotelu „Efekt Express” i „Premier”,
  - uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
  - rozwój usług gastronomicznych,
  - rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
  - pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
  - pozyskiwanie klientów indywidualnych,
  - dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiąganych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie posezonu,
  - intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych

Podstawowe założenia dotyczące rozwoju Korporacji oraz jednostek grupy kapitałowej „efekt” zawarte zostały w strategii opracowanej przez Zarząd Spółki poprzedniej kadencji na lata 2015-2020. Została ona zbudowana w oparciu o strukturę, w której dominującą pozycję zajmuje Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. – jako spółka matka – oraz dwie spółki zależne: „Lider – Hotel” Sp. z o.o. i „Efekt – Hotele” S.A.

Zgodnie z założeniami strategii i dotychczasową praktyką działania, oferta Spółki kierowana była w znacznej części do zorganizowanych grup turystycznych posiadających znacznie ograniczenia konsumpcyjne. Działania ukierunkowane zostały na przeprowadzenie kompleksowego audytu prowadzonej działalności. Działania audytowe zostały wprowadzone we wszystkich podmiotach zależnych jak i podmiocie dominującym Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

Zakres prowadzonych prac audytorskich obejmuje każdą z płaszczyzn prowadzonej działalności operacyjnej, finansowej, inwestycyjnej oraz kadrowej. Decyzja o wszczęciu procedury audytu przez Zarząd, podyktowana była niezadowolającym poziomem efektywności prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółki zależne co bez wątpienia wpływa na wyniki całej Grupy Kapitałowej.

Osiągane wartości wskaźników efektywności obiektów hotelowych, którymi zarządzają Spółki zależne KG „efekt” S.A. w świetle ogólnie dostępnych informacji rynkowych pochodzących z regionalnych czy to krajowych raportów branżowych pokazują znaczną dysproporcję osiągniętych wyników prowadzonej działalności hotelowo-gastronomicznej.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż Warszawa, Kraków i Gdańsk pozostają wiodącymi liderami na rynku hotelowym, na którym wraz z rosnącą podażą, wzrasta zapotrzebowanie na hotele. Dobra koniunktura oraz sprzyjająca polityka makroekonomiczna jest z jednym z kluczowych elementów wpływających na branżę hotelową.

Osiągane wartości na niezadawalającym poziomie odbiegającym od wartości branżowych w sprzyjających warunkach rynkowych mogą ulec dalszemu znacznemu pogorszeniu w sytuacji spowolnienia gospodarczego kraju a co za tym idzie oddziaływania negatywnego na społeczeństwo jak i na poszczególne gałęzie gospodarki kraju. Rosnąca konkurencja na lokalnym rynku hotelowym może również negatywnie wpływać na wartości osiągniętych przychodów Spółek zależnych odpowiedzialnych na działalność operacyjną obiektów hotelowych.

Wstępne ustalenia audytu przedstawione Zarządowi świadczą o znacznym obciążeniu działalności poprzez dublowanie poszczególnych stanowisk co w efekcie powoduje generowanie dodatkowych kosztów, które można w znacznym stopniu zredukować poprzez zmianę modelu zarządzania obiektami jak i poszczególnymi Spółkami. Pierwsze ustalenia nowego Zarządu zmierzają zatem będą do poprawy efektywności kadry pracowniczą. Dalsze ustalenia i efekty audytu kolejnych płaszczyzn działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. będą stanowiły kolejne wyzwania zarządcze postawione przed nowym Zarządem zmierzające do poprawy rentowności i efektywności prowadzonej działalności.

Odwołując się do nadrzędnego celu działania, Zarząd zakłada kontynuację prowadzonych audytów poszczególnych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Przeprowadzone analizy na bazie efektów raportów końcowych audytów posłużą w niedalekiej przyszłości do określenia dalszych kierunków prowadzonych rekonstrukcji oraz reorganizacji struktur wewnętrznych oraz zewnętrznych Spółki w celu osiągnięcia poziomów efektywności rynkowej.

Umacnianie i utrwalanie pozycji na lokalnym rynku poprzez podnoszenie jakości świadczonych usług stanowi podstawowy cel nowego Zarządu Spółki.

Poprawa rentowności prowadzonej działalności w znacznym stopniu wpłynie na możliwość ograniczenia ryzyka finansowego związanego z długiem zaciągniętym na sfinansowanie budowy hotelu działającego pod marką Premier.

Zachowana zostaje obecna rola „efekt” S.A., jako podmiotu dominującego, w zarządzaniu grupą kapitałową.

### **18.1. Skutki gospodarcze i finansowe pandemii COVID-19 oraz innych czynników makro nią wywołanych w szczególności wysokiej inflacji dla Emitenta:**

Pojawienie się pandemii COVID-19 wpłynęło przede wszystkim na część hotelarsko-turystyczną działalności Emitenta i podmiotów z jego grupy kapitałowej, które są właścicielami dwóch obiektów hotelowych zlokalizowanych w Krakowie. Oba obiekty zostały wydzierżawione na rzecz zewnętrznego operatora. Wprowadzone ograniczenia w przemieszczaniu się ludności, a także strach przed zarażeniem koronawirusem wpłynął na mniejsze zainteresowanie usługami hotelarskimi. Ponadto zgodnie z regulacjami wprowadzonymi przez organy państwowe, działalność obiektów hotelowych została w pewnych okresach znacząco ograniczona (obiekty były udostępnione tylko dla określonych grup zawodowych, dla osób podróżujących w celach zawodowych, czy posiadały limity co do maksymalnej liczby gości, którzy mogli przebywać w obiekcie), a w praktyce przez długi okres wiązała się z brakiem możliwości dalszego świadczenia usług hotelarskich w obiektach należących do spółek z grupy kapitałowej Emitenta. Następstwem wprowadzenia ograniczeń w funkcjonowaniu branży hotelarskiej było zawarcie przez spółki z grupy Emitenta aneksów do umów dzierżawy obiektów hotelowych, znacząco obniżających czynsz płacony przez dzierżawcę. Czynsze wynikające z umów dzierżawy pomiędzy: Efekt-Hotele S.A. a Central Fund of Immovables sp. z o.o. oraz pomiędzy „Lider Hotel” sp. z o.o. a Central Fund of Immovables sp. z o.o. zostały obniżone do kwoty niższej niż 10% pierwotnie ustalonych czynszów miesięcznych oraz został ustalony czynsz przychodowy (uzależniony od wysokości przychodów generowanych przez obiekty hotelowe w danym miesiącu). W związku z zakończeniem stanu epidemii, ale jednocześnie utrzymującym się niższym zainteresowaniem usługami hotelarskimi.

Jednocześnie spółki z Grupy nadal posiadały zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych, które zostały aneksowane. Jednocześnie procesowana jest nowa restrukturyzacja zadłużenia zmierzająca do wydłużenia finansowania do maksymalnie 180 miesięcy przy zastosowaniu harmonogramu progresywnego z jednoczesną miesięczną amortyzacją zawieszono kapitału (do czasu zakończenia negocjacji wstrzymana jest płatność skumulowanego kapitału). Bank przesłał do spółek zależnych wezwanie do zapłaty wymagalnych rat, w związku z czym spółki złożyły wniosek o restrukturyzację zadłużenia na podstawie 75c ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe. Jednocześnie spółki zależne oraz bank udzielający kredytu dalej prowadzą negocjacje dotyczące zmiany zasad spłaty zobowiązań kredytowych, w tym obejmujące kwoty co do których skierowane zostało wezwanie do zapłaty. Grupa posiada zdolność zapłaty zaległych płatności nawet w sytuacji braku osiągnięcia porozumienia z bankiem, ale objęcie także wymagalnych rat kredytów nowym harmonogramem spłat jest korzystne dla spółek zależnych oraz dla Grupy, dlatego pozostają one przedmiotem trwających negocjacji. Aktualnie spółki zależne pokrywają zobowiązania z przychodów z umów dzierżawy, a w przypadku braku wystarczających środków udzielane są pożyczki przez Emitenta ). Przychód z umów dzierżawy, ze względu na częściowe uzależnienie go od przychodów obiektów hotelowych nie jest stały. Od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r. przychody z umów dzierżawy pokryły 1% zobowiązań wynikających z kredytu dla spółki Efekt-Hotele S.A. oraz około 35% zobowiązań dla spółki Lider Hotel sp. z o.o.. Obniżenie przychodów oraz istniejące zobowiązanie znacząco zwiększyły ryzyko braku zdolności przez spółki z Grupy posiadające obiekty hotelowe do regulowania zobowiązań. Skutkiem wskazanych powyżej zdarzeń było pojawienie się zagrożenia kontynuacji prowadzonej działalności, ale jednocześnie Emitent posiada wystarczające środki, które minimalizują takie zagrożenie.



Zamiarem Grupy było możliwie jak najszybsze przywrócenie do wysokości czynszów ustalonych w pierwotnej treści umowy dzierżawy. W lipcu 2023 r. Emitent poinformował o zawarciu aneks do powyższych umów dzierżawy, w ramach których czynsze zostały podwyższone do 33% wysokości przychodów z ustaleniem minimalnej wartości zapłaty dla poszczególnych okresów (raport bieżący nr 17/2023 z dnia 3 lipca 2023 r.).

Poniższa tabela prezentuje porównanie danych finansowych (w tys. zł) segmentu hotelarsko-turystycznego w 2019 r. (przed pojawieniem się pandemii COVID-19), w 2020 r. i 2021 r. (lata rozpoczęcia i trwania pandemii COVID-19) (umowy dzierżawy obiektów hotelowych obowiązywały od 1 października 2019 r.):

W tys. zł.	2019	2020	2021	2022
Przychody segmentu ogółem	24.630	3.402	690	1 843
Koszty operacyjne	21.966	2.454	1.045	938
Zysk (strata) segmentu	2.634	948	-355	904

Zniesienie obostrzeń, w tym w funkcjonowaniu obiektów hotelowych oraz zniesienie stanu epidemii skutkuje wzrostem przychodów osiąganych przez Emitenta w tej części działalności. Należy jednak mieć na uwadze, iż pandemia odcisnęła głębokie piętno na branży hotelarskiej, są to między innymi nowe przyzwyczajenia potencjalnych klientów biznesowych, w tym skala w jakiej spotkania i konferencje, są prowadzone w formie on-line, a tym samym nie będą konieczne usługi towarzyszące związane z zapewnieniem noclegów. Nie jest także możliwe przewidzenie w jakim tempie popyt ze strony osób podróżujących w celach prywatnych (w tym turystycznych) powróci do poziomów osiągniętych przed pandemią.

Pandemia w mniejszym stopniu wpłynęła na działalność w zakresie usługowo-handlowym gdzie zdecydowanym czynnikiem ryzyka jest rosnąca inflacja. Jednocześnie w ramach prowadzonego kompleksu handlowego, Emitent nie odnotował negatywnych skutków pandemii zarówno w wymiarze gospodarczym, jak i finansowym, a przyszłe skutki zależą od dalszego przebiegu pandemii i regulacji, które mają ograniczać rozprzestrzenianie się pandemii.

W poniższej tabeli przedstawiono porównanie wyników finansowych (w tys. zł) w roku 2019, 2020, 2021, 2022 dla segmentu usługowo-handlowego:

W tys. zł.	2019	2020	2021	2022
Przychody segmentu ogółem	24.558	27.382	29.945	33 07
Koszty operacyjne	19.494	17.537	18.207	20 906
Zysk (strata) segmentu	5.064	9.846	11.738	12 190

Celem Grupy Kapitałowej jest dalsza dywersyfikacja źródeł przychodów. Emitent zamierza pozyskiwać nowe aktywa, 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.

Prowadzenie nowych inwestycji wiąże się przede wszystkim z ryzykiem ich niepowodzenia tj. Emitent może nie uzyskać oczekiwanego zwrotu z inwestycji lub inwestycja może być bardziej kosztowna niż zakładał to Emitent. W ocenie Spółki przedmiotowe ryzyko jest niskie, ponieważ Emitent posiada doświadczenie związane z wynajmem nieruchomości oraz zamierza współpracować z profesjonalnymi podmiotami, które mają odpowiednie doświadczenie w zakresie prowadzenia tego typu inwestycji.

Zarząd w perspektywie krótkoterminowej oraz długoterminowej będzie dalej podejmował działania zmierzające do umocnienia Spółki i Grupy Kapitałowej w trzech podstawowych płaszczyznach działalności:

1. Segment hotelowo – turystyczny: Celem biznesowym jest przywrócenie i ustabilizowanie pozycję rynkowej spółek „Efekt Hotele” S.A. i „Lider Hotel” Sp. z o.o., w celu zapewnienia trwałej zdolności samofinansowania ich działalności, a także osiągnięcia założonych branżowych wskaźników rentowności.

2. Segment usługowo – handlowy: Celem Emitenta jest dalszy rozwój posiadanego potencjału usługowego w drodze modernizacji i rozbudowy miejsc świadczenia usług oraz udostępnienie nowych zmodernizowanych powierzchni Kompleksu Handlowego Rybitwy. Spółka planuje w kolejnych latach przeprowadzić dalsze modernizacje przestrzeni ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury znajdującej się na obiekcie.

3. Segment nieruchomości: Zarząd wykorzystując możliwości i potencjał posiadanych aktywów doprowadził do pełnej komercjalizacji obiektu w Krakowie przy ul Opolskiej 12/12a/12b.

## **19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej**

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

## **20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających**

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji emitenta.

## **21. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy**

Na dzień sporządzania sprawozdania nie są znane żadne umowy, które mogą mieć wpływ na zmianę w proporcjach akcji dotychczasowych akcjonariuszy.

## **22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

W spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. nie występuje system kontroli programu akcji.

**23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2023 rok.**

Audytorem sprawozdań finansowych Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Firma Audytorska KPW Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25c/410, wybrana zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki przez Radę Nadzorczą „efekt” S.A. w dniu 27 lipca 2022 r. Wynagrodzenie biegłego rewidenta za przegląd półrocznego skróconego sprawozdania finansowego wynosi 28 tys. zł.

**24. Pozycje pozabilansowe**

Informacje o aktywach i zobowiązaniach pozabilansowych znajdują się Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w pozycji *Aktywa i zobowiązania warunkowe*

**B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. W KRAKOWIE DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2023**

*Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A., działający w składzie: Tomasz Bujak - Wiceprezes Zarządu, Grzegorz Cetera – Członek Zarządu, Dominika Wiesiołek-Picyk – Członek Zarządu zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 4) oraz § 69 ust. 1 pkt 4) Rozporządzenia 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.2018.757) oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.*

Kraków, dnia 18.09.2023

.....  
Wiceprezes Zarządu  
Tomasz Bujak

.....  
Członek Zarządu  
Grzegorz Cetera

.....  
Członek Zarządu  
Dominika Wiesiołek-Picyk