



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

**ZA OKRES
01.01.2022 – 30.06.2022 r.**

Kraków, 5 wrzesień 2022 r.

SPIS TREŚCI:

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT”	4
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	5
1.4. Podstawowe informacje o spółkach zależnych	6
1.5. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	7
1.6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA	11
1.7. Rada Nadzorcza	11
1.8. Zarząd	12
1.9. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	13
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2022 roku	14
2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej	14
2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA.	14
Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. przedstawia poniższa tabela	14
3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta	15
4. Najważniejsi odbiorcy w 2022 roku	18
5. Najważniejsi dostawcy w 2022 roku	18
6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	18
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	19
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	19
9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	19
10. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	19
11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	21
12. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Jednostki dominującej	26
13. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy	27
14. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta	29
15. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	29
16. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	31
17. Zarządzanie zasobami finansowymi	31
18. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	32
19. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	32
19.1. Skutki gospodarcze i finansowe pandemii COVID-19 oraz innych czynników makro nią wywołanych w szczególności wysokiej inflacji dla Emitenta:	34
20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej	37

21. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających.....	37
22. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	37
23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	37
24. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2022 rok.	38
25. Pozycje pozabilansowe	38
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 2022.....	38

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 2022 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 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 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. Podstawowym przedmiotem działalności jest wynajem oraz zarządzanie nieruchomościami własnymi (PKD 6820Z) oraz handel hurtowy i detaliczny (PKD 46 i 47). Akcje Spółki są dopuszczone do obrotu giełdowego i notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A. Spółka zaliczana jest do sektora branżowego usługi dla przedsiębiorstw.

Jednostka dominująca na dzień 30.06.2022 r. posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych:

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 a 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 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 26,6 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. Przedmiotem działalności tej spółki jest

kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, jak również produkcja. Klasyfikacja wg PKD–68.10.Z. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 000 zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

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

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
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie,

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
Główne obszary działalności:	<ul style="list-style-type: none"> • sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana • pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi

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	Prowadzenie hoteli, restauracji oraz innych placówek gastronomicznych	100	Nieobjęte konsolidacją

1.4. Podstawowe informacje o spółkach zależnych

Efekt – Hotele S.A.

Nazwa pełna:	Efekt – Hotele S.A.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9451877649
Numer w KRS:	291697
Numer REGON:	357043464
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	24.000.000 zł
Przedmiot działalności:	świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych
Skład Zarządu:	Michał Kawczyński – Prezes Zarządu Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu
Prokurenci:	brak

Lider – Hotel Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Lider – Hotel Sp. z o. o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452045402
Numer w KRS:	2448810
Numer REGON:	120134130
Czas trwania:	nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	26.600.000 zł
Przedmiot działalności:	prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką
Skład Zarządu:	Michał Kawczyński – Prezes Zarządu Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu
Prokurenci:	brak

Efekt Projekt Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Efekt Projekt Sp. z o.o.
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:	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
Skład Zarządu:	Adam Kawczyński – 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 inwestycyjny).

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.

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 2979m2 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 3898m2 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 2022 roku przedmiotem działalności spółki było ograniczenie skutków Pandemii jaką dotknęła w sposób bezpośredni branża hotelarsko - restauracyjną. W 1 połowie 2022 roku Spółka uzyskiwała przychody z tytułu umowy dzierżawy posiadanych aktywów. 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 podjęła także kluczową decyzję o ograniczeniu kosztów i podpisaniu 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 obsługiwane 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 osiągane 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 branży budowlanej, 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 w ten sposób przeprowadzenie procesu w sposób, aby nie zaburzał istotnie działalności operacyjnej podmiotu a zarazem umożliwił przywrócenie pełnego zakresu aktywności rynkowej po ustąpieniu efektów pandemii.

„EFEKT” Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

to spółka założona w dniu 24 maja 2021 roku. Przedmiotem działalności tej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, jak również: 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.

KG „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: 73794m². 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 30.06.2022 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcyonariusz	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
CFI HOLDING S.A. (pośrednio INWEST Sp. z o.o. w Krakowie: 1 530 385 akcji)	1 640 990	32,85%	1 640 990	32,16%
Porozumienie akcjonariuszy	874 227	17,46%	874 227	17,13%
Goodmax sp. z o.o.	541 705	10,84%	541 705	10,23%
Pozostali	1 938 528	38,85%	2 046 628	40,48%

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.

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2022 oraz na dzień publikacji raportu	<ul style="list-style-type: none">• Cyprian Kaźmierczak – Członek Rady Nadzorczej• Piotr Grabowski – Członek Rady Nadzorczej• Joanna Feder-Kawczyńska – Członek Rady Nadzorczej• Katarzyna Marciniak – Członek Rady Nadzorczej• Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej
--	---

W dniu 16 maja 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało powołania nowej Rady Nadzorczej w składzie: Cyprian Kaźmierczak, Piotr Grabowski, Joanna Feder-Kawczyńska, Katarzyna Marciniak oraz Marcin Raszka.

W dniu 27 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy dokonało zmiany w składzie Rady Nadzorczej poprzez odwołanie pana Marcina Raszka.

Uchwałą nr 12 ZWZA powołało do Rady Nadzorczej pana Jana Hamburga.

W spółka zależnych Emitenta skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

EFEKT – HOTELE S.A.

Zgromadzenie Wspólników powołało Radę Nadzorczą Efekt – Hotele S.A. W jej skład, na dzień sporządzenia sprawozdania, wchodzi:

1. Piotr Matuszczyk
2. Katarzyna Kaczmarek Bogdan
3. Mateusz Kaczmarek

LIDER – HOTEL Sp. z o.o.

Zgromadzenie Wspólników powołało Radę Nadzorczą LIDER – HOTEL Sp. z o.o. W jej skład, na dzień sporządzenia sprawozdania, wchodzi:

1. Mateusz Kaczmarek
2. Piotr Matuszczyk
3. Katarzyna Kaczmarek Bogdan

EFEKT Projekt Sp. z o.o.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

1.8. Zarząd

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

Skład osobowy Zarządu na dzień 30.06.2022 r. oraz na dzień publikacji raportu	<ul style="list-style-type: none">• Michał Kawczyński – Prezes Zarządu• Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu• Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu
---	---

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.

Ograny zarządzające jednostek zależnych na dzień publikacji sprawozdania zostały zaprezentowane poniżej:

EFEKT – HOTELE S.A.

1. Michał Kawczyński - Prezes Zarządu,
2. Michał Bartczak - Wiceprezes Zarządu.

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

LIDER – HOTEL Spółka z o.o.

1. Michał Kawczyński – Prezes Zarządu
2. Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

EFEKT Projekt Sp. z o.o.

1. Adam Kawczyński – Prezes Zarządu

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

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 2022 roku

2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej.

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.06.2022		01.01.2021 - 30.06.2021*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	15 705	3 383	13 642	3 000
Koszty działalności operacyjnej	10 986	2 366	7 023	1 544
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 075	878	6 649	1 462
Zysk (strata) brutto	1 124	242	3 745	824
Zysk (strata) netto	436	94	3 311	728
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)	0,09	0,02	0,66	0,15
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	141 323	30 193	137 416	30 396
Aktywa obrotowe	29 775	6 361	14 858	3 287
Kapitał własny	83 511	17 842	79 437	17 571
Kapitał zakładowy	4 995	1 067	4 995	1 105
Zobowiązania długoterminowe	55 396	11 835	54 398	12 033
Zobowiązania krótkoterminowe	32 192	6 878	18 440	4 079
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,71	3,57	15,89	3,52
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 956	1 068	6 240	1 372
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 751	-592	- 16 272	- 3 579
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 202	1 551	- 136	- 30

2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA.

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

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.06.2022		01.01.2021 - 30.06.2021*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Jednostkowe Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	15 090	3 250	13 981	3 075
Koszty działalności operacyjnej	12 906	2 780	6 937	1 526
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 435	525	7 313	1 608
Zysk (strata) brutto	-9 402	-2 025	4 655	1 024
Zysk (strata) netto	-10 091	-2 173	4 221	928
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 988 450	4 998 450	4 998 450	4 998 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-2,02	-0,43	0,84	0,19
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	87 441	18 682	83 740	18 523

Aktywa obrotowe	28 247	6 035	14 923	3 301
Kapitał własny	77 524	16 563	83 829	18 543
Kapitał zakładowy	4 995	1 067	4 995	1 105
Zobowiązania długoterminowe	11 801	2 521	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	26 363	5 632	3 705	820
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	15,51	3,31	11 129	2 462
Jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5698	1 217	6 461	1 421
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5074	- 1 084	-16 272	-3 579
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8854	1 892	0	0

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2021 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 2022 roku

- w dniu 13 stycznia 2022 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że zawarł przed notariuszem w Katowicach, w formie aktu notarialnego ze Sprzedającym (osobą fizyczną), nie będącym podmiotem powiązany z podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta, „Przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu”, zobowiązującą strony pod zastrzeżeniami w jej treści warunkami, do zawarcia „Przyrzeczonej Warunkowej Umowy Sprzedaży” na podstawie której, pod warunkiem niewykonania przez Prezydent Miasta Łodzi prawa pierwokupu wynikającego z art. 109 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Sprzedający sprzeda Emitentowi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącego niezabudowaną działkę gruntu, położoną przy ul. Liściastej w Łodzi, o łącznej powierzchni 3,9825 ha.

Zawarcie przez strony „Przyrzeczonej Warunkowej Umowy Sprzedaży” zostało uzależnione od łącznego spełnienia następujących warunków: dokonania przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w dziale II księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, wpisu prawa użytkowania wieczystego gruntu zapisanego w tej księdze wieczystej na rzecz Sprzedającego, w związku ze złożonym w grudniu 2021 roku przez Sprzedającego wnioskiem o ujawnienie przysługującego mu prawa; nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży, będzie wolna od wszelkich praw, roszczeń oraz obciążeń osób trzecich, w tym w szczególności hipotek ujawnionych w dacie zawarcia opisanej umowy w dziale IV księgi wieczystej, jak również umów dzierżawy, najmu, leasingu, użyczenia oraz umów o podobnym charakterze, za wyjątkiem obciążeń – służebności i wzmianek określonych w treści zawartej umowy.

Termin zawarcia „Przyrzeczonej Warunkowej Umowy Sprzedaży” został określony na dzień 20.05.2022 roku i w tym dniu nie zostały wypełnione warunki Umowy.

Cena sprzedaży została uzgodniona przez strony na kwotę 11.350.125,00 zł

- w dniu 15 lutego 2022 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 21/2021 z dnia 23 grudnia 2021 roku, w dniu 15 lutego 2022 roku, Emitent zawarł przed notariuszem w formie aktu notarialnego ze Sprzedającym, nie będącym podmiotem powiązany z podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta, umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu przy ulicy Zachodniej nr 109 w Łodzi, o obszarze 814 m² oraz prawo własności usytuowanego na tym gruncie budynku biurowo-usługowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, wobec nie skorzystania przez Miasto Łódź z przysługującego mu na podstawie Uchwały nr XXV/589/16 Rady Miejskiej Łodzi z dnia 10 lutego 2016r. w

sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi (art. 109 ust. 1 pkt. 4A przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899) prawa pierwokupu.

Umówiona cena w kwocie 4.100.472,88 zł (cztery miliony sto tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt osiem groszy) brutto, została zapłacona przez Emitenta w całości ze środków własnych, przed podpisaniem wskazanej umowy, na rachunek bankowy Sprzedającego.

- w dniu 18 maja 2022 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że w dniu 17 maja 2022 roku Emitent, zawarł z Bankiem posiadającym siedzibę w Polsce dwie umowy: umowę o kredyt złotowy na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych na kwotę: 7.100.000,00 zł (słownie: siedem milionów, sto tysięcy złotych) (zwany dalej: „Kredytem”) oraz umowę pożyczki korporacyjnej w złotych na kwotę: 1.900.000,00 zł (słownie: jeden milion, dziewięćset tysięcy złotych) (zwaną dalej: „Pożyczką”).

Kredyt został udzielony Emitentowi na okres dziesięciu lat tj. do dnia 30 kwietnia 2032 roku i oprocentowany jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowić będą: a) weksel in blanco Emitenta z deklaracją wekslową; b) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi o numerach: KW nr KR1P/00192353/6, KW nr KR1P/00269502/7, KR1P/00064746/2, KR1P/00339780/1. Przy czym wskazana hipoteka łączna, stanowi równocześnie zabezpieczenie roszczeń Banku wobec Emitenta, z tytułu spłaty Pożyczki; c) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu sześciu zawartych przez Emitenta umów najmu dotyczących lokali znajdujący się w nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia; d) cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości objętej księgą wieczystą oznaczoną numerem KW nr KR1P/00192353/6.

Celem kredytowania jest refinansowanie poniesionych przez Emitenta nakładów inwestycyjnych na budowę, rozbudowę, modernizację lub zakup nieruchomości zabudowanych/niezabudowanych do wysokości 7.100.000,00 PLN.

- w dniu 26 maja 2022 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że w wyniku transakcji umowy sprzedaży udziałów w spółce pod firmą „LIDER HOTEL” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie KRS 0000244810 zawartej ze swoją spółką zależną - „EFEKT-HOTELE” S.A. z siedzibą w Krakowie w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, Emitent nabył 377 (słownie: trzystu siedemdziesięciu siedmiu) udziałów o wartości nominalnej 20.000,00 (słownie: dwadzieścia tysięcy 00/100) złotych każdy udział i o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 7.540.000,00 (słownie: siedem milionów pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy 0/100) złotych, w spółce „LIDER HOTEL” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000244810. której dokumentacja przechowywana jest Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków, wysokość kapitału zakładowego (w pełni pokrytego): 26.800.000 zł, NIP: 9452045402, Regon: 120134130, zwanych w dalszej części Umowy „Udziałami”, za cenę sprzedaży wynoszącą łącznie 5.504.200,00 (słownie: pięć milionów pięćset cztery tysiące dwieście złotych), tj. za cenę sprzedaży wynoszącą 14.600 zł (słownie: czternaście tysięcy sześćset) złotych za jeden udział.

Przed powyżej opisaną transakcją Emitent posiadał 963 (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt trzy) udziały w spółce „LIDER-HOTEL” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie o wartości nominalnej wynoszącej łącznie 19.260.000,00 (słownie: dziewiętnaście milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy 0/100) złotych, co stanowiło około 71,87% kapitału zakładowego tej spółki, zaś w wyniku zakupu Udziałów, Emitent posiada obecnie 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

Cena sprzedaży jest płatna najpóźniej w terminie 180 dni licząc od daty zawarcia powyżej opisanej umowy, zaś pozostałe postanowienia zawartej umowy sprzedaży udziałów nie odbiegają od postanowień tego typu umów zawieranych powszechnie na rynku.

Jednocześnie Emitent informuje, że zawarcie powyżej opisanej umowy sprzedaży udziałów w spółce „LIDER HOTEL” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie KRS 0000244810 nastąpiło w związku z planowanym połączeniem poprzez przejęcie przez Emitenta całości majątku spółki „LIDER HOTEL” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie.

Opis istotnych dokonań po dniu bilansowym

- W dniu 20 lipca 2022 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A., w nawiązaniu do przekazanej przez Zarząd Emitenta raportem bieżącym ESPI nr 35/2020, uzupełnionej w kolejnych raportach okresowych, a także raportem bieżącym ESPI nr 5/2022 informacji o wytoczeniu przeciwko Emitentowi powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, poinformował, że w dniu 20 lipca 2022 roku powziął od swojego pełnomocnika informację o wydaniu w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny w 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. Emitent od początku kwestionował zasadność roszczenia objętego żądaniem pozwu.

Z uwagi jednakże na to, iż powództwo w tej sprawie zostało zabezpieczone przez Sąd poprzez wstrzymanie wykonalności tej uchwały, o czym Emitent informował w powyżej wskazanych raportach okresowych, wobec upływu terminu przewidzianego treścią art. 431 § 4 kodeksu spółek handlowych do zgłoszenia uchwały o podwyższeniu kapitału do sądu rejestrowego, podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji akcji serii FF nie dojdzie do skutku.

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 poprzez wstrzymanie wykonalności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

- w dniu 29 sierpnia 2022 Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 12/2022 dotyczącego zawarcia ze spółką zależną od Emitenta tj. spółką „EFEKT-HOTELE” S.A. umowy sprzedaży na rzecz Emitenta 377 udziałów w spółce „LIDER HOTEL” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000244810, która to transakcja została zawarta w związku z planowanym połączeniem Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. (jako spółki przejmującej) ze spółkami zależnymi tj. spółką „EFEKT-HOTELE” S.A. oraz "Lider Hotel" Sp. z o.o., o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 13/2022, jak również w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 19/2022 zawierającego m.in. informację, o nie podjęciu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z dnia 27 czerwca 2022 roku uchwały nr 10 w sprawie

połączenie Emitenta ze spółkami zależnymi, niniejszym przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu dzisiejszym tj. 29 sierpnia 2022 roku, Spółka Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. zawarła ze Spółką "Efekt-Hotele" S.A. porozumienie o odstąpieniu umowy o sprzedaży udziałów w spółce "Lider Hotel" Sp. z o.o. Zawarcie opisanego porozumienia, jest konsekwencją braku wyrażenia przez Walne Zgromadzenie Emitenta zgody na połączenie spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. ze spółkami zależnymi tj. "Lider Hotel" Sp. z o.o. oraz „Efekt-Hotele” S.A., a tym samym niemożliwością ociążenia celu umowy sprzedaży udziałów w spółce Lider Hotel Sp. z o.o., o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 12/2022.

Umowa sprzedaży udziałów w spółce "Lider Hotel" Sp. z o.o. o której mowa w raporcie z dnia 12/2022 roku, nie została przez Emitenta wykonana.

4. Najważniejsi odbiorcy w 2022 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA
CFI sp. z o.o.	1 374,80 tys. zł
BADYL-PARTNER DAWIEC, MIŚKOWIEC Spół	443,54 tys. zł
F-MA HANDL. „ROMAX” MURDZA ROBERT	352,20 tys. zł

Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
BADYL-PARTNER DAWIEC, MIŚKOWIEC Spół	443,54 tys. zł
F-MA HANDL. „ROMAX” MURDZA ROBERT	352,20 tys. zł
Arte Sp. z o.o.	296,52 tys. zł

5. Najważniejsi dostawcy w 2022 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA
CFI sp. z o.o.	4 165,74 tys. zł
Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.	3 449,18 tys. zł
Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.	2 248,55 tys. zł

Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
CFI sp. z o.o.	4 165,74 tys. zł
Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.	3 449,18 tys. zł
Biuro handlowe Marian Ciaciura	2 000,00 tys. 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 powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązаныmi” skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2022 roku.

8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzanych 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 2022 roku wykazano w sprawozdaniu finansowym (w pozycjach pozabilansowych) w wysokości pozostałego do spłaty zadłużenia z tyt. kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 49 42 tys. 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 Komplex 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 obecnie oczekuje na rozprawę, która została wyznaczona na dzień 29 września 2022 roku.

- W dniu 26 sierpnia 2020 roku Emitent otrzymał z Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego pozew akcjonariuszy Marcina Chmielewskiego oraz Witolda Kowalczuka 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 stwierdzeniu nieważności 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. 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, zarówno w skali mikro- jak i makroekonomicznej. Uwzględniając fakt, że grupa kapitałowa „efekt” posiada długoterminowe zobowiązania z tytułu 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 prawnorzecзовymi 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 pandemii nadal istnieje ryzyko spadku cen usług świadczonych przez Emitenta, czy nawet ponownego zamknięcia działalności związanej z wytycznymi państwa.

- 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

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 prawnorzecзовymi 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.

Jednym 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: spadek poziomu płac, wzrost cen w gospodarce, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz brak inwestycji w sektorze przedsiębiorstw, wzrost konkurencyjności pomiędzy gospodarkami, światowy kryzys finansowy. Kondycja finansowa Emitenta jest powiązana z sytuacją makroekonomiczną w Polsce.

- Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19)

Ryzykiem wywierającym coraz większy wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pandemia wirusa Covid-19 w Polsce zastąpiona w raportowanym okresie stanem zagrożenia epidemicznego. Emitent identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

Emitent zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów czy dostawców. W spółce prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Emitent podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy poszczególnych spółek będą reagowały na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

- Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek, których stan na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi 51.681 tys. zł (w tym pożyczki od podmiotów powiązanych, które zostały skonwertowane na kapitał zakładowy). 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 49.478

tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 r. 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 jest narażona 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 renegotjacji 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 restrykcji nakładanych w związku z pandemią, a przez to obłożeniem obiektów hotelowych.

- 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 30 czerwca 2022 r. zobowiązanie Efekt Hotele S.A. z tytułu kredytu inwestycyjnego wynosi 12.842 tys. 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 31 grudnia 2021 r. wynosi 36.599 tys. zł z tytułu kredytu inwestycyjnego.

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek, których stan na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosi 63.828 tys. zł (w tym pożyczki od podmiotów powiązanych, które zostały skonwertowane na kapitał zakładowy). 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 49.442 tys. zł na dzień 30 czerwca 2022 r.. Pożyczki udzielone tym podmiotom zostały na Datę Prospektu 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 ogólnosiwiatową 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. Zdaniem Zarządu nie istnieją obecnie okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę. Niemniej jednak, w związku z wybuchem epidemii koronawirusa SARS-CoV-2, oraz działaniami podejmowanymi przez rząd polski i rządy innych krajów w celu zapobiegania jego rozprzestrzenianiu się, począwszy od połowy marca 2020 roku Emitent oraz spółki zależne działają w wyjątkowych jak również całkowicie 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 kontynuacji działalności w związku z koronawirusem (Covid-19)

Branża turystyczna i hotelarska i restauracyjna znalazły się wśród tych rodzajów aktywności gospodarczej, które najbardziej odczuły skutki zaistniałej sytuacji. Zgodnie z rozporządzeniem w I kwartale zawiesiliśmy działalność wszystkich naszych hoteli, restauracji oraz obiektów basenowych i świadczących usługi balneologiczne. Pomimo bardzo dobrego początku roku, gdzie w styczniu i w lutym podmioty z grupy uzyskały rekordowe wyniki co było konsekwencją poczynionych w roku 2019 inwestycji, decyzja ta doprowadziła w perspektywie półrocza do spadku osiągniętych zysków w grupie ponad 80% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku.

Dzięki strategii realizowanej w ostatnich latach, Grupa Kapitałowa jest w stanie stawić czoła tej trudnej sytuacji.

Najtrudniejszym zadaniem pierwszego półrocza, przed którym został postawiony Zarząd to dostosowanie działalności do dynamicznie zmieniającego się otoczenia biznesowego. Zmodyfikowaliśmy nasz model biznesowy oraz strukturę kosztów, poprzez wdrożenie wyjątkowych działań i narzędzi, takich jak plan oszczędnościowy, mechanizm ochrony przepływów pieniężnych czy ograniczenie działalności inwestycyjnej. Skorzystaliśmy też z programów pomocy rządu uruchomionych w ramach tarczy antykryzysowej w kraju.

Dzisiaj trudniej niż kiedykolwiek przewidzieć przyszłość i przygotować wiarygodne prognozy na nadchodzące miesiące. Zarząd nieustannie monitoruje rozwój zdarzeń, poddając analizie rozmaite scenariusze i odpowiednio dostosowując działalność poszczególnych Spółek w Grupie. Planujemy wykorzystać czas przestoju oraz nieplanowanej ograniczonej działalności operacyjnej na przegląd, dostosowanie a także opracowanie nowych procedur scenariuszy działania dostosowując je do zmieniającego się otoczenia mikro i makroekonomicznego, aby możliwie jak najefektywniej zarządzać poszczególnymi płaszczyznami działalności Grupy.

Pełny wpływ gospodarczy i społeczny epidemii Koronawirusa COVID-19 pozostaje niepewny. Podobnie jak wpływ środków zapobiegawczych i pomocy rządowej mającej na celu wsparcie gospodarki. Utrzymujący się stan epidemii jeszcze bardziej ograniczy działalność gospodarczą, przeciąży system opieki zdrowotnej i będzie miał negatywny wpływ na popyt, nastroje inwestorów, popyt konsumencki i rynek pracy, co może przelożyć się na głęboką recesję. Różne scenariusze przewidują spadek PKB w roku 2020 pomiędzy -7,1% a -3,6%, a następnie gwałtowne odbicie w roku 2021 co w konsekwencji miało znaczący wpływ na wysoka inflację. Należy zauważyć, iż wzrost jest obciążony dużą niepewnością polityczną i przyszłością dot. rozwoju i ewentualnych przyszłych nawrotów pandemii a w konsekwencji jego obniżenie t/r lub utrzymanie inflacji na ryzykownie wysokim poziomie.

W ocenie Zarządu nie występują inne, niż wymienione powyżej czynniki ryzyka, jak również zagrożenia dla prowadzonej działalności gospodarczej, które można byłoby ocenić obecnie, jak również w najbliższej perspektywie, jako istotnie wpływające na generowane wyniki finansowe. Na pewno tkwią one w otoczeniu makroekonomicznym Spółki, są uwarunkowane działaniem praw ekonomicznych i mają charakter obiektywny. Niemniej jednak, tak jak wskazano wyżej, podejmując na podstawie analizy niniejszego sprawozdania finansowego jakiegokolwiek decyzje finansowe czy inwestycyjne należy każdorazowo uwzględniać wszystkie potencjalnie występujące rodzaje ryzyka rynkowego i finansowego, jak również możliwość wystąpienia niekorzystnych zdarzeń losowych lub nadzwyczajnych, bez względu na to, czy zostały one wymienione w tym sprawozdaniu, czy też nie. Bezpieczne zarządzanie ma swoje źródło w dywersyfikacji obszarów przynoszących Spółce przychody i zabezpieczających jej ekonomiczną stabilizację, która wraz z utrwaloną w środowisku gospodarczym wiarygodnością Spółki stanowi istotny czynnik minimalizujący ryzyko.

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 m², 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 m², 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 m² 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 (na Datę Prospektu postanowienie nie jest jeszcze prawomocne w związku ze złożeniem przez dłużnika zażalenia).

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 kadre 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 Jednostki dominującej

Odkąd koronawirus SARS-CoV-2 zaczął wywierać znaczący wpływ na światową gospodarkę, odczuwa go większość państw, sektorów oraz branż. Na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest zauważalny i może mieć wpływ na planowane wykonywanie inwestycji, ale nie stanowi na chwilę obecną zagrożenia dla kontynuacji działalności Jednostki Dominującej. Ze względu na wdrażane w wielu krajach na świecie oraz w Polsce obostrzenia w zakresie przemieszczania się osób oraz funkcjonowania zakładów pracy, urzędów, placówek handlowych i medycznych, Zarząd Spółki identyfikuje ryzyko w szczególności dynamiki wzrostu z tytułu świadczonych usług, a kolejna fala Pandemii i związane z nią obostrzenia wywołują zmiany organizacyjne i znaczący niepokój wśród pracowników, współpracowników i odbiorców usług. Spółka w tym celu wprowadziła procedurę bezpieczeństwa określającą zasady postępowania w zakresie zapobiegania, przeciwdziałania i zwalczania COVID-19 oraz zmieniła częściowo organizację pracy w firmie, umożliwiając jak najszersze wykorzystanie możliwości pracy zdalnej. Współpracujące ze spółką podmioty gospodarcze na dzień sporządzenia raportu świadczą usługi w sposób zadowalający

oczywiście z uwzględnieniem restrykcji wprowadzonych na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie ustaw i rozporządzeń tzw. covidowych, zwierających istotne ograniczenia odnoszące się do działalności gospodarczej.

Należy przy tym zauważyć, iż aktualna sytuacja w kraju i Europie jest na tyle dynamiczna, niestabilna i nieprzewidywalna, że nie daje możliwości oszacowania w sposób precyzyjny wpływu COVID-19 na przyszłe wyniki finansowe Emitenta. Zmiana obecnej sytuacji może być spowodowana kolejnymi decyzjami rządu ograniczającymi działalność spółki, decyzjami lokalnych władz czy rządów innych krajów wpływającymi na międzynarodową wymianę handlową, decyzjami leżącymi po stronie naszych dostawców i odbiorców usług, działalnością urzędów, znaczną absencją pracowników lub obowiązkową kwarantanną. Jednocześnie z uwagi na niemożliwość określenia potencjalnego okresu, przez który będą występowały wskazane wyżej ograniczenia, a tym samym skali recesji gospodarczej, jaka wystąpi z tego powodu, Zarząd Emitenta nie jest w stanie w chwili obecnej oszacować pełnych skutków i wpływu powyższego zdarzenia na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Emitenta oraz podmiotów zależnych. W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii 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 odgórnie 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 zostają stopniowo łagodzone, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. W perspektywie najbliższych miesięcy 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. 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 będzie spadek podaży miejsc noclegowych i wydłużony powrót do normalności. 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. Zależności wynikające z sytuacji w Spółkach zależnych działających na rynku usług hotelowych przełoży się także na planowanie działań jednostki dominującej, która zabezpiecza finansowo dokonane przed laty inwestycje.

13. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy

Na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest zauważalny 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.

Odkąd koronawirus SARS-CoV-2 zaczął wywierać znaczący wpływ na światową gospodarkę, odczuwa go większość państw, sektorów oraz branż. W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii 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 zostają stopniowo łagodzone, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. W perspektywie najbliższych miesięcy 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. 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.

Na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest zauważalny i może mieć wpływ na planowane inwestycje w szczególności na termin ich realizacji.

Ze względu na wdrażane w wielu krajach na świecie oraz w Polsce obostrzenia w zakresie przemieszczania się osób oraz funkcjonowania zakładów pracy, urzędów, placówek handlowych i medycznych, Zarząd Spółki identyfikuje ryzyko obniżenia przychodów w szczególności dynamiki wzrostu z tytułu świadczonych usług, a kolejna fala Pandemii i związane z nią obostrzenia wywołują zmiany organizacyjne i znaczący niepokój wśród pracowników, współpracowników i odbiorców usług.

Dlatego też Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację, śledzi zalecenia GIS i decyzje rządu, i w trosce o zdrowie i bezpieczeństwo pracowników i współpracowników podejmuje działania mające na celu minimalizację zagrożenia zachorowania i rozpowszechniania się Koronawirusa. Spółka w tym celu wprowadziła procedurę bezpieczeństwa określającą zasady postępowania w zakresie zapobiegania, przeciwdziałania i zwalczania COVID-19 oraz zmieniła częściowo organizację pracy w firmie, umożliwiając tam gdzie to możliwe jak najszersze wykorzystanie możliwości pracy zdalnej.

W raportowanym okresie Spółka kontynuowała odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania Grupy. Stan osobowy pracowników, współpracowników pozwalają na realizację prowadzonych przez Emitenta zadań, co nie oznacza, iż dynamicznie zmieniająca się sytuacja nie spowoduje w niedalekiej przyszłości ryzyka zmian w istniejącej obecnie sytuacji. Współpracujące ze spółką podmioty gospodarcze na dzień sporządzenia raportu świadczą usługi w sposób zadowalający oczywiście z uwzględnieniem restrykcji wprowadzonych na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie ustaw i rozporządzeń tzw. covidowych, zwierających istotne ograniczenia odnoszące się do działalności gospodarczej.

Należy przy tym zauważyć, iż aktualna sytuacja w kraju i Europie jest na tyle dynamiczna, niestabilna i nieprzewidywalna, że nie daje możliwości oszacowania w sposób precyzyjny wpływu COVID-19 na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Zmiana obecnej sytuacji może być spowodowana kolejnymi decyzjami rządu ograniczającymi działalność spółki, decyzjami lokalnych władz czy rządów innych krajów wpływającymi na międzynarodową wymianę handlową, decyzjami leżącymi po stronie naszych dostawców i odbiorców usług, działalnością urzędów, znaczną absencją pracowników lub obowiązkową kwarantanną.

Zarząd spółki przeanalizował potencjalne ryzyka związane z pandemią Koronawirusa, które mogą istotnie wpłynąć na jej przyszłe 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.

Jednostka dominująca wraz z podmiotami zależnymi dołoży wszelkich możliwych starań, o ile to będzie możliwe, aby zapewnić przejrzystość informacji o faktycznych i potencjalnych skutkach Koronawirusa COVID-19, w zakresie możliwie jak najbardziej opartym na analizie jakościowej oraz ilościowej prowadzonej działalności, sytuacji finansowej i wyników finansowych, gdy możliwość oceny skutków Pandemii pozwoli na precyzyjne wskazanie rzeczywistych zagrożeń. Jako spółka odpowiedzialna społecznie staramy się równoważyć interes spółki oraz bezpieczeństwo i potrzeby osób objętych działaniami prewencyjnymi zapobiegającymi rozprzestrzenianiu się Koronawirusa.

O wszelkich zmianach opisanej powyższej sytuacji oraz dalszych działaniach, które w istotny sposób będą przekładały się na sytuację gospodarczą Emitenta, a tym samym wartość akcji Emitenta, Emitent będzie informował w drodze raportów bieżących.

14. 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.

Niemniej jednak reperkusje trwającego konfliktu zbrojnego, mogą być poważne dla gospodarki krajowej, europejskiej i światowej. Biorąc pod uwagę, że zarówno Ukraina, jak i Rosja odgrywają kluczową rolę w łańcuchu dostaw surowców energetycznych, można się spodziewać sporych turbulencji na rynku. Działania wojenne toczą się w rejonie ważnym dla sektora żelaza i stali, a Ukraina jest ważnym dostawcą produktów stalowych i surowców do produkcji stali dla hut europejskich. Działania wojenne i wprowadzane sankcje mogą wydłużyć, a nawet przerwać łańcuchy dostaw. Trudno dokładnie oszacować potencjalny wpływ ewentualnego przerwania łańcucha dostaw. Można spodziewać się przejściowego niedopasowania popytu do podaży stali w Europie, co może mieć wpływ na dostępność oraz wzrosty cen surowca. Emitent posiada bezpieczny poziom zapasów, a dywersyfikacja zamówień pozwala na utrzymywanie aktywnych łańcuchów dostaw ze stron niezwiązanych z konfliktem. Osiągające obecnie rekordowe ceny ropy i gazu przełożą się niewątpliwie na wzrost cen produkcji, transportu i usług. To w najbliższym czasie zwiększy dynamikę wzrostu inflacji i spowoduje spadek siły nabywczej konsumentów. Narodowy Bank Polski chcąc ograniczyć wzrost inflacji, będzie niewątpliwie podnosił stopy procentowe, co wpłynie na dostępność kredytu i znacząco podwyższy koszty finansowania zewnętrznego. Aktualnie też kursy walut są notowane na historycznych szczytach. Mając na uwadze powyższe czynniki, należy liczyć się z ograniczeniem konsumpcji, co niewątpliwie przełoży się na cały rynek turystyczny. Do najważniejszych, negatywnych skutków wojny na Ukrainie zaliczany był wzrost kosztów, a następnie w zależności od sektora gospodarki: zakłócenia w łańcuchu dostaw oraz spadek sprzedaży lub przychodów. W porównaniu z poprzednim miesiącem wzrost wskazań na problem kosztów wystąpił szczególnie wśród jednostek handlu detalicznego.

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

15. 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.

Obecnie trwają procedury zatwierdzenia prospektu emisyjnego Emitenta przez UKNF mające na celu dopuszczenie akcji do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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.

16. 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 2022 roku.

17. Zarządzanie zasobami finansowymi

Wskaźniki Grupy	30.06.2022	31.12.2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	51%	47%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	105%	88%
Wskaźnik bieżącej płynności	92%	86%

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

Wskaźniki KG Efekt S.A.	30.06.2022	31.12.2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	33%	15%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	49%	18%

wskaźnik bieżącej płynności	107%	134%
-----------------------------	------	------

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

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

W prezentowanym okresie nie miały miejsca zdarzenia nietypowe.

19. 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 osiągniętych 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. Pierwsze podjęta działania nowo powołanego Zarządu 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 nowy Zarząd, podyktowana była niezadowalającym poziomem efektywności prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółki zależne co bez wątpienia wpływa na wyniki całej Grupy Kapitałowej.

Należy nadmienić, iż wykazana strata na działalności operacyjnej po pierwszym kwartale b/r oraz poziom rentowności znacząco odbiegający od poziomów rynkowych branży stanowi jeden z kluczowych czynników przemawiających za podjęciem działań reorganizacyjnych, restrukturyzacyjnych stojących przed nowym Zarządem.

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 nowemu 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 kadrą 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.

19.1. 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. W raportowanym okresie od kwietnia 2022 r. czynsz przychodowy został podwyższony do 15% wartości przychodów netto uzyskanych przez dzierżawcę

Jednocześnie spółki z Grupy nadal posiadały zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych, które zostały aneksowane (wysokość rat została czasowo obniżona do czerwca 2022 r.). 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 (łącznie kwota pożyczek udzielonych i niespłaconych do końca lipca 2022 r. to 1,255 mln zł). 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. Zamiarem Grupy jest możliwie szybkie powrócenie do wysokości czynszów ustalonych w pierwotnej treści umowy dzierżawy, co zależne jest od dalszego przebiegu pandemii i wynikających z niego ograniczeń działalności obiektów hotelowych, a także zainteresowaniem usługami hotelarskimi po okresie pandemii. Jeśli opłaty tytułem czynszu z umów dzierżawy nadal będą podlegały obniżeniu, a negocjacje z instytucjami kredytowymi nie doprowadzą do osiągnięcia zmian w umowach kredytowych, to konieczne może być pokrywanie przez Emitenta jako poręczyciela wyższych kwot, a tym samym konieczność ograniczenia wydatków w pozostałych segmentach, w których Grupa prowadzi działalność. 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

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
Przychody segmentu ogółem	24.630	3.402	690
Koszty operacyjne	21.966	2.454	1.045

Zysk (strata) segmentu	2.634	948	-355
------------------------	-------	-----	------

Stopniowe znoszenie obostrzeń, w tym w funkcjonowaniu obiektów hotelowych, a następnie zniesienie stanu epidemii skutkuje wzrostem przychodów osiągniętych przez Emitenta w tej części działalności, jednak aktualnie nie jest możliwe określenie, jak pandemia wpłynie na dotychczasowe zwyczaje w podróżowaniu prywatnym i służbowym w kolejnych miesiącach i czy (lub w jakim tempie) będzie możliwe powrót do poziomu prowadzenia działalności przez oba obiekty hotelowe w okresach poprzedzających pandemię. Skutkiem o nieznanym wpływie na działalność hotelarską, będą nowe przyzwyczajenia potencjalnych klientów biznesowych, w tym skala w jakiej spotkania i konferencje, będą 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. Należy wskazać, że istotne będzie także w jaki sposób w kolejnych miesiącach pandemia będzie rozwijała się w innych krajach, w tym przede wszystkim w okresie jesiennym i zimowym.

Pandemia w mniejszym stopniu wpłynęła na działalność w zakresie usługowo-handlowym gdzie zdecydowanym czynnikiem ryzyka jest wysoka rosnąca inflacja. Nośniki energii podrożały w sierpniu 2022 roku o 40,3% w porównaniu do lipca zeszłego roku i o 3,7% w ciągu miesiąca. Ceny paliw poszły w górę 23,3% rok do roku. Jedynie część najemców powierzchni biurowych renegotjowała warunki najmu. 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 dla segmentu usługowo-handlowego:

W tys. zł.	2019	2020	2021
Przychody segmentu ogółem	24.558	27.382	29.945
Koszty operacyjne	19.494	17.537	18.207
Zysk (strata) segmentu	5.064	9.846	11.738

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.

20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

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

Poniższa tabela przedstawia liczbę i wartość nominalną akcji Emitenta, które są w posiadaniu osób nadzorujących oraz zarządzających.

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Michał Kawczyński – Prezes Zarządu	1	1,00 PLN	0,00002%	1	0,000019%

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji emitenta.

22. 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.

23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

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

24. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2022 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.

25. 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 2022

Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A., działający w składzie: Michał Kawczyński - Prezes Zarządu, Tomasz Bujak - Wiceprezes Zarządu oraz Michał Bartczak Wiceprezes 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 2020 rok 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 05.09.2022

.....
Wiceprezes Zarządu
Tomasz Bujak

.....
Wiceprezes Zarządu
Michał Bartczak

.....
Prezes Zarządu
Michał Kawczyński