

## **Korekta raportu okresowego za 1 półrocze roku obrotowego 2022**

Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. przekazuje do publicznej wiadomości korektę skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 półrocze 2022 roku, opublikowanego w dniu 5 września 2022 roku. Korekta dotyczy ujawnień w notcie nr 6: Nieruchomości inwestycyjne

**Dane Przed zmianą i po zmianie zostały opisane poniżej:**

**1.**

**W tabeli Model wyceny - było:**

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych dla których trwają umowy dzierżawy długoterminowej skorzystano z metody dochodowej. W celu ustalenia właściwej wartości wynik wyceny metodą dochodową skonfrontowano z wynikami wyceny metodami rynkowymi. Przyjęte założenia metody dochodowej przedstawione są poniżej:

- Zrealizowane i oczekiwane przychody oraz koszty z tytułu dzierżawy
- Współczynnik dyskontujący
- Prognoza rozwoju PKB- dla 5 letniego okresu predykcji
- Podatek CIT-19%

**W tabeli Model wyceny - jest:**

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych dla których trwają umowy dzierżawy długoterminowej skorzystano z metody dochodowej. W celu ustalenia właściwej wartości wynik wyceny metodą dochodową skonfrontowano z wynikami wyceny metodami rynkowymi. Przyjęte założenia metody dochodowej przedstawione są poniżej:

**2.**

**Po tabeli Model wyceny - było:**

Zgodnie z MSSF 13 Grupa z uwagi na trwające umowy dzierżawy obiektów hotelowych, w celu uzyskania racjonalnej pewności odnośnie wartości szacowanych nieruchomości weryfikuje otrzymane wyniki wycen. Wyceny rynkowe weryfikowane są metodami dochodowymi, natomiast wyceny dochodowe grupa weryfikuje metodami rynkowymi. Kierując się *Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE „Roczne sprawozdania finansowe powinny być sporządzane przy zastosowaniu zasady ostrożności, w sposób prawdziwy i rzetelny przedstawiać stan aktywów i pasywów jednostki, jej sytuację finansową oraz wynik finansowy...”* do sprawozdania finansowego Grupa przyjmuje wartość niższą z dwóch dostępnych wartości wycen.

**Po tabeli Model wyceny - jest:**

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

W tym miejscu są tabele:

*Hotel Lider z opisem przychodów ze sprzedaży oraz opisem założeń.*

*Hotel Efekt z opisem przychodów ze sprzedaży oraz opisem.*

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

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

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

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

- za małą płynność (w przypadku dużych, trudno podzielnych nieruchomości wymagających zaangażowania dużego kapitału) - do 2 (przyjęto – 2,00 ).
- za niższą atrakcyjność lokalnego rynku nieruchomości w odniesieniu do innych form inwestowania: w fazie ożywienia – 1, stagnacji -2 i w fazie recesji – 3 (przyjęto 3,0 ).
- łącznie składnik premii za ryzyko wynosi – 5,00

Stopa dyskonta przyjęta w modelu : ok 9 %.

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

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

Dla lat 2024-2026 Emitent przyjął rozwój strumieni dochodów zgodny z sumą agregatów makroekonomicznych ( inflacja CPI, PKB, zmiana wynagrodzeń) mających wpływ na branżę hotelarską skorygowany o (-5%). Korekta rozwoju NBP zawiera w sobie ryzyko potencjalnych ponownych restrykcji gospodarczych w związku z pandemią Covid-19. Zbieżność zastosowania powyższego parametru z danymi historycznymi przedstawia „Analiza zbieżności dynamiki przeszłych okresów z projekcjami NBP zastosowanymi w modelach wyceny metoda dochodową” zaprezentowana poniżej.

**Opis procesu wyceny:**

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

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

*dodana jest tabela:*

*Stan na dzień 06.2022 (Przychody prognozowane wg modelu, Przychody zrealizowane, różnica, zmiana %)*

Niewielka różnica ( in plus) między zrealizowanymi przychodami z umów dzierżaw a założeniami w modelach wskazuje na możliwość realizacji scenariusza założonego w modelach wycen. Emitent nie dokonał korekty in plus strumieni dochodów.

Emitent w związku z prognozowanymi w modelach zmianami strumieni dochodów wykonał analizę przeszłych strumieni dochodów w celu zweryfikowania zbieżności założeń przyjętych w projekcjach w stosunku do danych z okresów historycznych:

*dodana jest tabela:*

**Analiza zbieżności dynamiki przeszłych okresów z projekcjami NBP zastosowanymi w modelach wyceny metoda dochodową**

Emitent w związku z niewielką różnicą między zrealizowaną dynamiką strumieni dochodów a zakładanymi w projekcjach NBP zmianami , uznał dane z projekcji NBP za wiarygodne i możliwe do zaimplementowania w modelach wycen. Emitent w wycenie strumieni dochodów za okres 2024-2026 korzysta ze skorygowanego współczynnika rozwoju NBP. Korekta współczynnika rozwoju wyniosła (- 5%) od wartości wskazywanych w prognozach NBP, z uwagi na możliwość wystąpienia ponownych obostrzeń covidowych.

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

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

3.

**W tabeli Aktywa – Pasywa, po stronie Aktywa nie było danych w kolumnie „Poziom 3”**

**W tabeli Aktywa – Pasywa dodano dane w kolumnie „Poziom 3”**

Aktywa - Nieruchomości inwestycyjne – Poziom 3 – dodano „98 096”

4.

### Po tabeli Aktywa-Pasywa dodano:

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

W bieżącym okresie Emitent wykonał wycenę nieruchomości hotelarskich metoda dochodową oparta o złożenia wskazane w powyższej nocie. Zdaniem emitenta wycena dochodowa wydzierżawionych nieruchomości inwestycyjnych lepiej odzwierciedla jej wartość godziwą. Emitent zgodnie z MSSF 13 Grupa z uwagi na trwające umowy dzierżawy obiektów hotelowych, w celu uzyskania racjonalnej pewności odnośnie wartości szacowanych nieruchomości weryfikuje otrzymane wyniki wycen. Wyceny rynkowe weryfikowane są metodami dochodowymi, natomiast wyceny dochodowe grupa weryfikuje metodami rynkowymi. Kierując się *Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE „Roczne sprawozdania finansowe powinny być sporządzane przy zastosowaniu zasady ostrożności, w sposób prawdziwy i rzetelny przedstawiać stan aktywów i pasywów jednostki, jej sytuację finansową oraz wynik finansowy...”* do sprawozdania finansowego Grupa przyjmuje wartość niższą z dwóch dostępnych wartości wycen.

#### Przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej:

W bieżącym okresie nastąpiło przesunięcie wycen wydzierżawionych nieruchomości hotelowych uprzednio ujętych na poziomie drugim ( 98 mln zł) z poziomu drugiego hierarchii wartości godziwej do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej. Uprzednio Emitent ustalał wartość godziwą dla tych obiektów za pomocą metody porównawczej- danymi wsadowymi były obserwowalne dane rynkowe wyznaczone przez wykwalifikowany personel jednostki jak i niezależnych rzeczoznawców majątkowych. Powodem przesunięcia między poziomami hierarchii wartości godziwej było zastosowanie do wyceny nieruchomości hotelowych metody dochodowej w skład której weszły nieobserwowalne dane wejściowe do ustalenia wartości godziwych- opracowane przy użyciu własnych danych. Składowe wycen zaprezentowano w powyższej nocie objaśniającej.

Jednocześnie, Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. informuje, że korekta nie ma wpływu na pozostałe pozycje skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za I półrocze 2022 r.

Korekta nie ma wpływu na skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. za I półrocze 2022. Informacje i dane finansowe zawarte w raporcie okresowym zostały przedstawione prawidłowo i nie uległy zmianie. Korekta nie ma wpływu na sprawozdanie Zarządu opublikowane ponownie w załączeniu oraz na przegląd raportu biegłego rewidenta, który zapoznał się z przesłaną przez notą i nie wniósł uwag. W przekonaniu biegłego rewidenta nie ma to istotnego wpływu na ich raport i nie wymaga ponownego przeglądu.

Podstawa prawna: § 15 ust. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunki uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Raport bieżący nr	25	/	2022
-------------------	----	---	------

Correction of the periodic report for the first half of the financial year 2022

Management Board of the Economic Corporation "Efekt" S.A. publishes the correction of the condensed consolidated financial statements for the first half of 2022, published on September 5, 2022. The correction applies to disclosures in note 6: Investment properties

Data Before and after the change were described in the report.

The correction does not affect the condensed interim separate financial statements of the "Effect" S.A. Economic Corporation. for the first half of 2022. The information and financial data contained in the periodic report have been presented correctly and have not changed.

Legal basis: § 15 sec. 4 of the Regulation of the Minister of Finance of March 29, 2018 on current and periodic information provided by issuers of securities and the conditions for recognizing as equivalent information required by the law of a non-member state.

RAPORT ODEBRANY: Raport RB przekazano do kancelarii Publiczna GPW.

Data odebrania: 2022-10-15 10:46

Konto: ESSEFEKBUJ.

Funkcja skrótu dla paczki raportu (SHA)  
9892499b344eff46ab1dc2db5defc2105df4e76e9aa47f2b7b67806e0c063524

Michał Kawczyński	Prezes Zarządu	Michał Kawczyński	
Michał Bartczak	Wiceprezes Zarządu	Michał Bartczak	
Tomasz Bujak	Wiceprezes Zarządu	Tomasz Bujak	