



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
EFEKT S.A.**

**ZA OKRES  
01.01.2021 – 30.06.2021 r.**

Kraków, 31 sierpnia 2021 r.

SPIS TREŚCI:

<b>A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI i GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT” S.A.</b> .....	<b>3</b>
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.....	3
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego .....	3
1.2. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami.....	4
1.3. Podstawowe informacje o spółkach zależnych .....	5
1.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	7
1.5. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA .....	10
1.6. Rada Nadzorcza.....	11
1.7. Zarząd.....	11
1.8. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny .....	12
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku .....	13
3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta.....	14
4. Najważniejsi odbiorcy w 2021 roku .....	16
5. Najważniejsi dostawcy w 2021 roku.....	17
6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami .....	17
7. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.....	17
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	17
9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	17
10. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	18
11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	19
12. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy .....	22
13. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji .....	24
14. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	25
15. Zarządzanie zasobami finansowymi .....	26
16. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	26
17. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	26
18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej.....	30
19. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających.....	30
20. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy .....	30
21. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	30
22. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2021 rok. ....	30
23. Pozycje pozabilansowe .....	31
<b>B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. W KRAKOWIE DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2020.....</b>	<b>31</b>

*SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI i GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT” S.A.*

## Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej efekt S.A. za I półrocze 2021 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).

## 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 31.06.2021 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 Best Western 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 Serwis Hotelowy Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000823304. Dzień objęcia kontrolą to 16 stycznia 2020 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 100 000 zł z czego 100% udziałów należy bezpośrednio do Korporacji Gospodarczej Efekt S.A.
4. **Kompleks Handlowy „Rybitwy” Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000822652. Dzień objęcia kontrolą to 10 stycznia 2020 roku. Przedmiotem działalności tej spółki jest obrót nieruchomościami oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna warzyw i owoców, a także zarządzanie nieruchomościami.
  - Klasyfikacja wg PKD–68.10.Z,
  - Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

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

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

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

**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

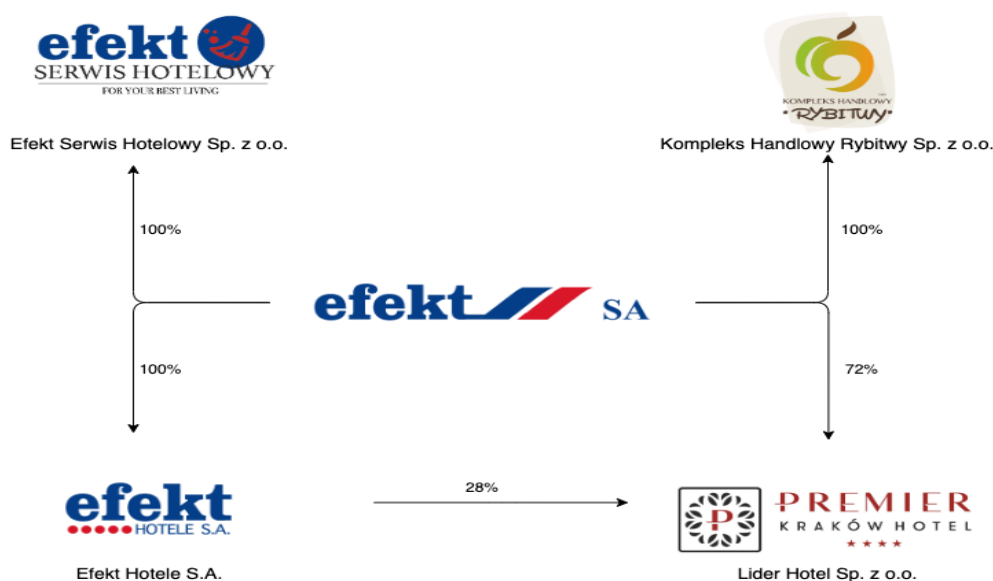
**74.90.Z** - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna

**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

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

Schemat Grupy Kapitałowej efekt S.A.



**Spółka dominująca:**

<b>Nazwa pełna:</b>	<b>Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.</b>
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"> <li>• sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana</li> <li>• pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach</li> <li>• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi</li> </ul>

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

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.12.2020	Metoda Konsolidacji
1.	„EFEKT-HOTELE”S.A.	Kraków	Świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych.	100	Pełna
2.	„LIDERHOTEL” sp. z o.o.	Kraków	Prowadzenie hoteli, restauracji oraz innych placówek gastronomicznych	72	Pełna
3.	„EFEKT Serwis Hotelowy” Sp. z o.o.	Kraków	Prowadzenie hoteli, restauracji oraz innych placówek gastronomicznych	100	Nieobjęte konsolidacją*
4.	Kompleks Handlowy „Rybitwy” Sp. z o.o.	Kraków	Obrót nieruchomościami oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna	100	

**1.3. Podstawowe informacje o spółkach zależnych**

**Efekt – Hotele S.A.**

<b>Nazwa pełna:</b>	<b>Efekt – Hotele S.A.</b>
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9451877649
Numer w KRS:	291697
Numer REGON:	357043464
Akt założycielski	Rep. A 12587/2007
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
Akt założycielski	Rep. A 8769/2005
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 Serwis Hotelowy Sp. z o.o.**

Nazwa pełna:	Efekt Serwis Hotelowy Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	8452233210
Numer w KRS:	823304
Numer REGON:	385310529
Akt założycielski	KR. XI NS-REJ.KRS/153/20/911
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	100.000 zł
Przedmiot działalności:	Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników
Skład Zarządu:	Adam Kawczyński – Prezes Zarządu
Prokurenci:	brak

**Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.**

Nazwa pełna:	Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452233078
Numer w KRS:	822652
Numer REGON:	385249630
Akt założycielski	KR.XI NS-REJ.KRS/154/20/312/REGON
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	100.000 zł
Przedmiot działalności:	Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników
Skład Zarządu:	Michał Kawczyński – Prezes Zarządu Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu
Prokurenci:	brak

#### 1.4. 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 Best Western Efekt Express Hotel Kraków oraz „LIDER HOTEL” sp. z o.o. zarządzającej – również czterogwiazdkowym – hotelem Best Western Premier to segment hotelarsko-turystyczny. Hotele: Best Western Premier i BEST WESTERN 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 2979m<sup>2</sup> położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14 objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00299588/2; działki zabudowane budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowane działki gruntu nr 454/23;454/44;454/50 o

powierzchni 3898m<sup>2</sup> położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14 objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00299589/9; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Budynek hotelowy: w parterze zlokalizowane są pomieszczenia lobby, recepcja, bar, restauracja, sale konferencyjne, pomieszczenia biurowe. Na poddaszu zlokalizowano pomieszczenia techniczne. Obiekt wyposażony w 2 windy osobowe. Pokoje hotelowe zlokalizowane są na trzech kondygnacjach. W hotelu znajduje się 179 pokoi hotelowych w tym: 117 pokoi dwuosobowych (twin), 49 pokoi dwuosobowych (double), 7 pokoi dwuosobowych (double/w-chair), 5 pokoi trzy osobowych i 1 apartament. Ponadto: 5 sal konferencyjnych (VIP ROOM, Błękitna, Piaskowa, Kryształowa i Bursztynowa). VIP ROOM na max. 8 osób, Błękitna na max. 42 osoby, Piaskowa na max. 70 osób, Kryształowa na max. 115 osób i Bursztynowa na max. 330 osób. Sale mogą być łączone w różnych układach. Ponadto oferowane są usługi pralnicze, sejf hotelowy, kantor, bankomat, automaty do sprzedaży napojów, sklep z pamiątkami, przechowalnia bagażów, pomieszczenia fitness itp.

Przez przeważającą część 2020 roku przedmiotem działalności spółki było prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych, działalność związana z turystyką. W 2020 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 obsługiwanego przez obiekt hotelowy. Potencjał kompleksu hotelowego z uwzględnieniem powierzchni konferencyjnej wraz z możliwościami noclegowymi umożliwia obsługę szeregu eventów, szkoleń oraz organizacji konferencji. Wzrost znaczenia w/w usług przekłada się wprost proporcjonalnie na 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 73m<sup>2</sup> 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 70m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 217m<sup>2</sup> 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 położona/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 (2844,81m<sup>2</sup>). 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 umożliwiał przywrócenie pełnego zakresu aktywności rynkowej po ustąpieniu efektów pandemii.

„EFEKT Serwis Hotelowy” Sp. z o.o.

- prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych

Kompleks Handlowy „Rybitwy” Sp. z o.o.

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

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

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

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

Według stanu na dzień 30.06.2021 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania akcjonariat przedstawia się następująco:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Udział %</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>Udział %</b>
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	872 429	17,46%	872 429	17,09%
Goodmax sp. z o.o.	541 705	10,84%	541 705	10,23%
Pozostali	1 940 326	38,85%	2 048 426	40,52%

W dniu 9 czerwca 2021 wpłynęło do Jednostki dominującej Zawiadomienie o stanie posiadanych akcji przez Porozumienie akcjonariuszy, w którym została wskazana liczba posiadanych akcji na liczbę 872 429 sztuk, co daje 17,46% w kapitale zakładowym oraz 17,09% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

## 1.6. Rada Nadzorcza

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2021 oraz na dzień publikacji raportu	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cyprian Kaźmierczak - Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Piotr Grabowski - Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Katarzyna Chojniak - Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Joanna Feder Kawczyńska – Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Andrzej Witkowski – Członek Rady Nadzorczej</li></ul>
--	--

### 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 Serwis Hotelowy” Sp. z o.o.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

### Kompleks Handlowy „Rybitwy” Sp. z o.o.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

## 1.7. Zarząd

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

Skład osobowy Zarządu na dzień 30.06.2021 r.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Michał Kawczyński – Prezes Zarządu</li><li>• Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu</li><li>• Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu</li></ul>
--	---

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.

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 Serwis Hotelowy” Sp. z o.o.**

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

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

**Kompleks Handlowy „Rybitwy” Sp. z o.o.**

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

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

**1.8. 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 2021 roku

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 30.06.2021		01.01.2020 - 30.06.2020*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13 642	3 000	15 086	3 397
Koszty działalności operacyjnej	7 023	1 544	8 898	2 003
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 649	1 462	3 999	900
Zysk (strata) brutto	3 745	824	2 742	617
Zysk (strata) netto	3 311	728	2 046	461
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)	0,66	0,15	0,41	0,09
<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	137 416	30 396	133 001	29 781
Aktywa obrotowe	14 858	3 287	14 654	3 281
Kapitał własny	79 437	17 571	78 095	17 487
Kapitał zakładowy	4 995	1 105	4 995	1 119
Zobowiązania długoterminowe	54 398	12 033	53 558	11 992
Zobowiązania krótkoterminowe	18 440	4 079	16 002	3 583
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	15,89	3,52	15,62	3,5
<b>Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 240	1 372	8 879	1 999
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 16 272	- 3 579	-2 131	-480
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 136	- 30	-459	-103

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

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 30.06.2021		01.01.2020 - 30.06.2020*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Jednostkowe Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13 981	3 075	12 333	2 777
Koszty działalności operacyjnej	6 937	1 526	7 180	1 617
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 313	1 608	4 968	1 119
Zysk (strata) brutto	4 655	1 024	5 194	1 169
Zysk (strata) netto	4 221	928	4 498	1 013
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 998 450	4 998 450	4 998 450	4 998 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,84	0,19	0,90	0,20
<b>Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	83 740	18 523	80 027	17 919
Aktywa obrotowe	14 923	3 301	9 351	2 094
Kapitał własny	83 829	18 543	81 115	18 163
Kapitał zakładowy	4 995	1 105	4 995	1 119
Zobowiązania długoterminowe	-	-	2 638	591
Zobowiązania krótkoterminowe	3 705	820	5 625	1 260

Wartość księgową na akcję (zł/euro)	11 129	2 462	16,23	3,63
<b>Jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 461	1 421	5 817	1 310
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 272	-3 579	-2 131	-480
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	0	1 245	280

\*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2020 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

Działalność spółki i Grupy kapitałowej w 2021 roku skupiała się głównie na zwiększeniu przychodów z placu targowego wsparciu w pozyskaniu nowych klientów hotelowych oraz najmu i inwestowaniu na rynku nieruchomości. Działania te spowodowały zauważalny wzrost przychodów zarówno jednostki Dominującej przy stosunkowo niewielkim spadku zważywszy na sytuację w branży hotelowej całej Grupy. Dzięki obniżeniu kosztów działalności operacyjnej osiągnięty zysk netto w Grupie Kapitałowej był wyższy niż w 1 półroczu ubiegłego roku o 61,8%. W raportowanym okresie Spółka dominująca jak i Grupa Kapitałowa powiększyły Kapitały własne, wzrosły środki trwałe oraz aktywa obrotowe. Jednostka dominująca wypracowała w raportowanym okresie zysk netto na akcję zwykłą 0,84 PLN.

Poniżej prezentujemy przegląd najważniejszych wydarzeń w 1 półroczu 2021 roku

- w dniu 25 stycznia 2021 roku Zarząd Spółki Korporacja Gospodarcza „Efekt” S.A. w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 50/2020, przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu 25 stycznia 2021 roku Emitent zawarł przed notariuszem akt notarialny zawierający Umowę sprzedaży, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz umowy ustanowienia służebności gruntowych, na podstawie którego Emitent nabył od Miasta Łódź nieruchomości położone w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 210, 212 i Wólczańskiej bez numeru, al. Polskiego Czerwonego Krzyża bez numeru, ul. Piotrkowskiej 233, 233/235 i Piotrkowskiej bez numeru, o łącznej powierzchni 7 699 m<sup>2</sup>, za cenę w łącznej kwocie brutto 5.553.607,51 (pięć milionów pięćset pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset siedem złotych i pięćdziesiąt jeden groszy) złotych, która została zapłacona ze środków własnych Emitenta, przed zawarciem aktu notarialnego.

Wraz z zawarciem umowy sprzedaży, równocześnie na podstawie tego samego aktu doszło do ustanowienia pomiędzy stronami opisanej transakcji służebności gruntowych zmierzających do zapewnienia dogodniejszego dojazdu oraz dostępu zarówno dla nieruchomości będących przedmiotem transakcji, jak i dla sąsiednich nieruchomości Miasta Łodzi, przy czym za ustanowienie służebności gruntowych na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętych księgami wieczystymi, które Emitent nabył na podstawie opisanej umowy sprzedaży, Emitent zapłacił na rzecz Miasta Łódź wynagrodzenie w łącznej kwocie brutto 640.916,10 (sześćset czterdzieści tysięcy dziewięćset sześćset sześćset całych i 10/100) złotych. Wynagrodzenie zostało zapłacone ze środków własnych Emitenta przed zawarciem aktu notarialnego.

Pozostałe postanowienia opisanej umowy, nie odbiegają od warunków tego typu umów stosowanych na rynku. Zawarcie przedmiotowej umowy oraz nabycie opisanych nieruchomości jest wyrazem realizacji przyjętej strategii przez Zarząd Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A., zmierzającej do pozyskiwania nowych aktywów, w tym nieruchomości, w celu prowadzenia na nich działalności zakładanych przez Emitenta, zarówno w zakresie inwestycji deweloperskich, jak i dewelopersko-komercyjnych, włącznie z realizacją projektów polegających na budowie budynków mieszkalnych, z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem. Działanie to jest konsekwencją dążenia Zarządu Emitenta do pozyskania środków finansowych, celem zakupu aktywów pozwalających na

dywersyfikację źródeł przychodu, tym bardziej w obliczu obecnych realiów gospodarczych, co w długofalowej perspektywie, winno przełożyć się na umocnienie pozycji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. na rynku, a w konsekwencji, na wzrost wartości akcji Emitenta.

- w dniu 21 maja 2021 roku Zarząd Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A poinformował, że w dniu 20 maja 2021 roku Emitent jako Inwestor, zawarł z podmiotem będącym spółką prawa handlowego z siedzibą w Polsce, Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi - krótkoterminową umowę nabycia dłużnych papierów wartościowych za łączną kwotę 4.800.000,00 zł (słownie: cztery miliony, osiemset tysięcy złotych). Cena nabycia papierów wartościowych została zapłacona przelewem na rachunek bankowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o. w dniu zawarcia umowy. Przedmiotem transakcji było nabycie pięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 4.900.000,00 zł (słownie: cztery miliony złotych). Termin wykupu weksli został określony na dzień 30.09.2021 roku.

Zawarcie umowy nie wpływa istotnie na sytuację finansową i ekonomiczną Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt”. Umownym zabezpieczeniem wiarygodności Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z tytułu dłużnych papierów wartościowych, jest weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawioną przez emitenta papierów wartościowych na zabezpieczenie wszystkich roszczeń mogących powstać z tytułu zawazanego przez strony stosunku prawnego, w tym również wszystkich ewentualnych kosztów dochodzenia należności przez Emitenta, który Emitent będzie miał prawo wypełnić zgodnie z postanowieniami zawartej umowy, na kwotę stanowiącą równowartość odsetek umownych w wysokości 6 % w skali roku naliczonych za okres i od kwoty udzielonego finansowania, a ponadto przewidziane umownie oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych). Pozostałe warunki zawartej umowy nie odbiegają od warunków rynkowych stosowanych przy tego typu umowach zawieranych na rynku.

- w dniu 8 czerwca 2021 roku Zarząd Spółki Korporacja Gospodarcza „Efekt” S.A. przekazał do publicznej wiadomości, iż otrzymał protokół trzeciego publicznego przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 7 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta Wrocławia, na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej własność gminy Wrocław położonego, o łącznej powierzchni 22871 m<sup>2</sup>, położonej we Wrocławiu przy ul Irysovej. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Obwodnicy Śródmiejskiej i ulicy Irysovej we Wrocławiu (uchwała nr XXXVIII/910/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lutego 2013 r. Teren oznaczony jest na rysunku planu symbolem 5U. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego to usługi Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta Emitent musi liczyć się z koniecznością zaprojektowania i wybudowania układu drogowego z zakresie drogi 4KDL/4 od ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego do ul. Paprotnej w układzie docelowym jezdnia , chodnik , odwodnienie , oświetlenie ,MKT. Obsługa komunikacyjna może odbywać się wyłącznie od drogi 4KDL/4.

Emitent niezbędną infrastrukturę drogową wykona własnym staraniem i na własny koszt. Budowa lub przebudowa drogi publicznej należy z mocy prawa do Emitenta. Również do Emitenta należy wykonanie, w porozumieniu z właścicielami sieci niezbędnej infrastruktury technicznej potrzebnej do funkcjonowania obiektu. Na terenie nieruchomości znajdują się pozostałości wyburzonych budynków gospodarczych oraz betonowe słupki stanowiące pozostałość po ogrodzeniach. Nieruchomość jest nieuporządkowana. Na działce znajduje się zbiornik wodny – staw, przebiega fragment rowu., przez część działki przebiega linia energetyczna. Na granicy działki znajduje się studzienka kanalizacji lokalnej. W ewidencji gruntów działki wchodzące w skład nieruchomości sklasyfikowane są jako rola klasy 4 ,pastwiska trwałe, nieużytki , tereny mieszkaniowe. Emitent jest zobowiązany do uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej. Na terenie nieruchomości rosną drzewa i krzewy. W przypadku kolizji z zielenią ewentualne usunięcie drzew i krzewów może nastąpić na zasadach określonych w ustawie ochronie przyrody(Dz. U. z 2020 r. poz. 55, 471 i 1378).

W wyniku kontrolnego obliczenia powierzchni działki stwierdzono że powierzchnia działki jest mniejsza o 19m<sup>2</sup> od powierzchni wykazanej w ewidencji gruntów i budynków. Zmiana zostanie ujawniona księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Oferta Emitenta proponowanej ceny nieruchomości w przetargu w kwocie 3 787 500 zł (słownie: trzy miliony siedemset osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych) była wyższa od ceny wywoławczej netto, i została przyjęta. Do ceny nabycia zostanie doliczony należny podatek od towarów i usług w kwocie 871 125 zł (osiemset siedemdziesiąt jeden tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych). Cena zapłaty wyniosła 4 658 625 zł brutto (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt osiem sześćset dwadzieścia pięć złotych). Wpłacone wadium w kwocie 300 000 zł zostało zaliczone na poczet ceny sprzedaży. Gmina Wrocław najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu zawiadomi Emitenta o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. W przypadku nieprzystąpienia Emitenta do zawarcia Umowy sprzedaży, tj. niestawienia się w miejscu i terminie lub braku wpłaty ceny nieruchomości najpóźniej na dzień przed zawarciem Umowy Prezydent Wrocławia może odstąpić od zawarcia Umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Wydanie nieruchomości nastąpi w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości. Czynność wznowienia granic zostanie dokonana przez uprawnionego geodetę. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Zbywca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości. Koszty sporządzenia Umowy notarialnej oraz opłaty sądowe ponosi Emitent.

- W dniu 29 czerwca 2021 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Treść uchwał została opublikowana raportem nr 13/2021 z dnia 30 czerwca 2021.

#### Opis istotnych dokonań po dniu bilansowym

- W dniu 30 lipca 2021 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A., działając zgodnie z Regulaminem GPW spółki akcyjne będące emitentami akcji, obligacji zamiennych lub obligacji z prawem pierwszeństwa dopuszczonych do obrotu giełdowego powinny przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 przyjętym w 2021 roku przez Radę Giełdy na podstawie § 29 ust. 1 Regulaminu GPW („Dobre Praktyki GPW 2021”) przedstawia raport o stosowaniu przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego.

Dobre Praktyki GPW 2021 to zbiór rekomendacji i zasad postępowania odnoszących się do polityki informacyjnej i komunikacji z inwestorami, organów spółek giełdowych, systemów i funkcji wewnętrznych, walnego zgromadzenia spółki i relacji z akcjonariuszami, konfliktu interesów i transakcji z podmiotami powiązanymi oraz wynagrodzeń. Regulamin GPW oraz uchwały Zarządu i Rady GPW określają sposób przekazywania przez spółki giełdowe, do których Dobre Praktyki GPW 2021 mają zastosowanie, informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji na ten temat. Jeżeli określona zasada szczegółowa nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona incydentalnie, spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie raportu bieżącego EBI.

#### 4. Najważniejsi odbiorcy w 2021 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA	Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
CFI sp. z o.o.	3,1 mln zł	CFI sp. z o.o.	2,7 mln zł
Kompleks Handlowy Rybitwy	1 mln zł	Kompleks Handlowy Rybitwy	1 mln zł
Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.	0,9 mln zł	Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.	0,9 mln zł



## 5. Najważniejsi dostawcy w 2021 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA	Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
BADYL-PARTNER DAWIEC, MIŚKOWIEC Spół	0,3 mln zł	BADYL-PARTNER DAWIEC, MIŚKOWIEC Spół	0,3 mln zł
F-MA HANDL. „ROMAX” MURDZA ROBERT	0,3 mln zł	F-MA HANDL. „ROMAX” MURDZA ROBERT	0,3 mln zł
Goodmax Sp. z o.o.	0,3 mln zł	Goodmax Sp. z o.o.	0,3 mln zł

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

Umowy zawarte między akcjonariuszami zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2021 rok.

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

Nie wystąpiły powyższe operacje.

Pozostałe informacje dotyczące zobowiązań finansowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

## 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 31 grudnia 2020 roku wykazano w sprawozdaniu finansowym (w pozycjach pozabilansowych) w wysokości pozostałego do spłaty zadłużenia z tyt. kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 39 636 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 osiągnięte 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.
- 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. Sad podtrzymał decyzję którą wydał przy zabezpieczeniu, Spółka obecnie oczekuje na uzasadnienie decyzji sądu.

## 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 bierze pod uwagę możliwości finansowania swojej działalności kapitałami obcymi w postaci pożyczek lub kredytów bankowych. Ewentualny 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. 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 30 czerwca 2021 r. wynosi 51.583 tys. zł (w tym pożyczki w wysokości 1.750.000 zł od podmiotów powiązanych). 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 49.833 tys. zł na dzień 30.06.2021 r. Spółka nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza Grupy Kapitałowej i nie otrzymuje ich od innych podmiotów.

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.

- 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 30.06.2021 r. zobowiązanie z tytułu kredytu inwestycyjnego wynosi 11.584 tys. zł, z tytułu kredytu odnawialnego 500 tys. zł oraz z tytułu pożyczki 850 tys. zł. Również wskazano występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności dla Lider Hotel Sp. z o.o. Wysokość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, na dzień 30.06.2021 r. wynosi 37.253 tys. zł z tytułu kredytu inwestycyjnego, 500 tys. zł z tytułu kredytu odnawialnego oraz 900 tys. zł z tytułu udzielonej pożyczki. W związku z wybuchem pandemii i przestojem w branży hotelarskiej spółki zależne aneksowały umowy bankowe zmieniając okresy płatności rat kapitałowych, a część odsetkową pokrywa za spółki zależne jednostka dominująca. Główne aktywo jednostek zależnych, czyli hotele z uwagi na panującą sytuację ogólnoswiatową związaną z pandemią, przestały należycie funkcjonować i przynosić wystarczające korzyści ekonomiczne, co skutkowało koniecznością zmiany zawartych umów dzierżawy z dnia 1 października 2019 r. i znaczną obniżką stawki (zostały obniżone do kwoty niższej niż 10% pierwotnie ustalonych czynszów miesięcznych oraz został ustalony czynsz przychodowy, uzależniony od wysokości przychodów w danym miesiącu), co w 2020 r. istotnie wpłynęło na przychody spółek zależnych oraz całej Grupy Kapitałowej. 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. W związku z tym istnieje poważne ryzyko związane ze zdolnością jednostek zależnych do regulowania w umownych terminach wszystkich zobowiązań oraz możliwość generowania przychodów i przepływów na poziomie niezbędnym do funkcjonowania jednostek zależnych. Powyższe warunki świadczą o istnieniu znaczącej niepewności, która może powodować wątpliwości, co do zdolności spółek zależnych do dalszej kontynuacji działalności.

Spółka Lider Hotel sp. z o.o. od 1 stycznia 2021 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. odnotowała przychody na poziomie 275 tys. zł (w odpowiednim okresie (styczeń-czerwiec) 2020 r.: 1.003 tys. zł oraz w 2019 r. od października do grudnia: 1.200 tys. zł). Spółka Efekt Hotele S.A. od 1 stycznia 2021 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. odnotowała przychody na poziomie 10,5 tys. zł (w odpowiednim okresie (styczeń-czerwiec) 2020 r.: 379 tys. zł oraz 2019 r. od października do grudnia: 450 tys. zł).

- Ryzyko kontynuacji działalności w związku z koronawirusem (Covid-19)

Branża turystyczna i hotelarska i restauracyjna znalazły się wśród tych rodzajów aktywności gospodarczej, które najdotkliwiej 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 osiąganych 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 podaż, nastroje inwestorów, popyt konsumencki i rynek pracy, co może przełożyć 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. Jednak wzrost jest obciążony dużą niepewnością polityczną i przyszłością dot. rozwoju i ewentualnych przyszłych nawrotów pandemii.

Spółka jest narażona na umiarkowane ryzyko operacyjne i finansowe związane z wybuchem pandemii SARS-CoV-2 i na dzień sporządzenia raportu nie widzi większych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

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.

## **12. 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 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 szczególnie 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 jak najszersze wykorzystanie możliwości pracy zdalnej.

W raportowanym okresie Spółka poczyniła 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. Jak ocenił sytuację konsultant krajowy w dziedzinie zdrowia publicznego, były szef GIS Jarosław Pinkas czwarta fala pandemii Koronawirusa jest przesądzona, ale jej skali w tej chwili nie można przewidzieć. Z modelu przygotowywanego przez naukowców z Politechniki Wrocławskiej wynika, że dynamika zakażeń koronawirusem w Polsce jest obecnie bardzo zbliżona do tej sprzed roku. Prognozują oni, że w połowie września br. dzienna liczba zakażeń wyniesie prawdopodobnie 500-600 osób. A pod koniec listopada może osiągnąć nawet ponad 30 tys.

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.

### **13. 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 akcją 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 czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych] i dzieli się na 4.995.450 [słownie: cztery miliony czterysta pięćdziesiąt 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.

#### **14. 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 2021 roku.

## 15. Zarządzanie zasobami finansowymi

Wskaźniki Grupy	30.06.2021	31.12.2020
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	48%	47,11%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	92%	89,07%
Wskaźnik bieżącej płynności	81%	91,58%

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

Wskaźniki zadłużenia uległy zwiększeniu. Wskaźnik bieżącej płynności się nie zmienił.

Wskaźniki KG Efekt S.A.	30.06.2021	31.12.2020
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	15%	9,24%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	18%	10,19%
Wskaźnik bieżącej płynności	134%	166,23%

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

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

W prezentowanym okresie nie miały miejsca zdarzenia nietypowe.

## 17. 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.
- **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 „Best Western Efekt Express” i „Best Western 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.

Odwolując 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 Best Western Premier.

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

#### **Skutki gospodarcze i finansowe pandemii COVID-19 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. 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, a w praktyce 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 aneksów do umów dzierżawy obiektów hotelowych, obniżających czynsz płacony przez dzierżawcę. Jednocześnie spółki z Grupy nadal posiadały zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych, które zostały aneksowane (wysokość rat została czasowo obniżona do października 2021 r.). Na dzień Prospektu spółki zależne nie są zdolne do samodzielnej spłaty rat w

całości (część odsetkową pokrywa za nie Emitent). 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. Jeśli do października 2021 r. opłaty tytułem czynszu z umów dzierżawy nadal będą podlegały obniżeniu, to konieczne może być ponowne negocjowanie warunków umów kredytowych z bankami lub konieczność pokrywania przez Emitenta jako poręczyciela wyższych kwot, a tym samym konieczność ograniczenia wydatków w pozostałych segmentach, w których Grupa prowadzi działalność.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia kształtuje się na poziomie 0,155, wskaźnik płynności (I stopień pokrycia): 1,00, wskaźnik płynności (II stopień pokrycia): 1,05, natomiast płynność bieżąca – 1,34 (na podstawie wstępnych danych na dzień 30 czerwca 2021 r.)

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

	2019	2020
Przychody segmentu ogółem	24.630	3.402
Koszty operacyjne	21.966	2.454
Zysk (strata) segmentu	2.634	948

Obniżenie przychodów oraz istniejące zobowiązanie znacząco zwiększyły ryzyko braku zdolności przez spółki z grupy posiadające obiekty hotelowe regulowania zobowiązań. Stopniowe znoszenie obostrzeń, w tym w funkcjonowaniu obiektów hotelowych, powinno skutkować wzrostem przychodów, 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 powrócenie do poziomu prowadzenia działalności w okresach poprzedzających pandemię.

Pandemia w mniejszym stopniu wpłynęła na działalność w zakresie usługowo-handlowym. W poniższej tabeli przedstawiono porównanie wyników finansowych (w tys. zł) w roku 2019 i 2020 dla segmentu usługowo-handlowego:

	2019	2020
Przychody segmentu ogółem	24.558	27.382
Koszty operacyjne	19.494	17.537
Zysk (strata) segmentu	5.064	9.846

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.

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. Kolejną inwestycją jest spodziewany zakup (podpisanie Umowy definitywnej) dotyczącej nieruchomości gruntowej niezabudowanej we Wrocławiu, o której Emitent informował raportem bieżącym ESPI nr 9/2021 z dnia 8 czerwca 2021 roku.

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.

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

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

#### **19. 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.

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

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji emitenta.

#### **20. 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.

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

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

#### **22. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2021 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 28 sierpnia 2020 r. Wynagrodzenie biegłego rewidenta za przegląd półrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego wynosi łącznie 10 tys. zł.

### **23. Pozycje pozabilansowe**

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

#### **A. 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 2020**

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 31.08.2021

.....  
Wiceprezes Zarządu  
Tomasz Bujak

.....  
Wiceprezes Zarządu  
Michał Bartczak

.....  
Prezes Zarządu  
Michał Kawczyński